

TESIS DE MÀSTER

La MEMÒRIA SOCIAL del
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal:
aportacions per a una millor implantació de les
Polítiques de Sòl i Habitatge

Grasiot Blanch, Marta
arquitecta
martagbgb@gmail.com

directora. Pilar Garcia Almirall

PROGRAMA DE MÀSTER UNIVERSITARI EN
GESTIÓ I VALORACIÓ URBANA

Universitat Politècnica de Catalunya

any acadèmic 2010 – 2011

13 de desembre 2010, Barcelona

ÍNDEX

1. Introducció i descripció general del tema a desenvolupar	3
2. Objectius principal i específics	4
3. Hipòtesis	5
4. Metodologia de treball	6
5. Antecedents i estat de l'art	
5.1 Objectiu a	9
6. Desenvolupament	
6.1. Objectiu b	20
6.2. Objectiu c	30
6.3. Objectiu d	35
6.4. Objectiu e	40
7. Conclusions	48
8. Bibliografia	50

1. Introducció i descripció general del tema a desenvolupar

Avui en dia, quan es redacta un nou Pla d'ordenació urbanística municipal, el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge és la memòria social. La seva funció és analitzar les característiques socioeconòmiques de la població per tal d'identificar les necessitats d'habitatge social actual i les previsions futures, i quantificar-les. L'àmbit territorial mínim d'estudi és el municipi, i el període d'estudi, l'horitzó del pla.

En base a les necessitats detectades, s'hauran d'establir els mecanismes per tal de donar-hi resposta: fixar els percentatges necessaris de producció d'habitatge amb protecció oficial i les mesures per a facilitar l'accés a l'habitatge per part de la població. A més de donar compliment als estàndards mínims establerts per la legislació vigent, preveient la localització i la qualificació del sòl on situar-les.

Si a la memòria d'informació i ordenació s'estableix les conclusions derivades de la informació urbanística que són rellevants per a l'ordenació del territori, s'analitza les diferents alternatives possibles i es justifica el model elegit; i dins d'aquests continguts, es justifica la projecció del creixement de la població i, per tant, del nombre d'habitatges del municipi. A la memòria social s'indica quants d'aquests habitatges seran de règim lliure i quants protegits.

Per tant, la memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en la producció d'habitatge. La memòria social ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives al model residencial adoptat i ha de justificar el compliment de les directrius per al planejament urbanístic respecte als habitatges i el desplegament dels instruments de política de sòl i habitatge.

El problema es dona, en el fet que al tractar-se d'un document relativament nou, els professionals encarregats de la seva redacció no tenen gaires referents per a afrontar la seva elaboració, redactant-se documents on manca rigor científic, i davant de municipis amb característiques i problemàtiques molt diverses es dona unes respostes en percentatge d'habitatge protegit i instruments tècnics molt semblants.

L'objectiu principal de la present investigació és identificar i sintetitzar les aportacions de les memòries socials per a una millor implementació de les polítiques de sòl i habitatge. Doncs en l'actualitat aquest document, que fixa l'estratègia del POUM en habitatge, hauria de ser la base per desenvolupar a continuació els plans locals d'habitatge, els quals determinen les propostes d'actuació i els compromisos municipals en política d'habitatge.

La hipòtesis de partida és que moltes memòries socials redactades tenen l'esquema bàsic: anàlisi, diagnosi i proposta; on el principal problema és que la diagnosi i la proposta no són conseqüència de l'anàlisi, causant que el document final no pugui donar resposta als seus motius de redacció.

Com no existeix bibliografia especialitzada d'aquest tema, la metodologia que s'utilitzarà serà:

- per una banda, sintetitzar les bases i fonts de on s'extreuen les dades a partir de la guia metodològica per a redactar memòries socials de la Generalitat de Catalunya i la dels plans locals de la Diputació de Barcelona
- per amb aquests ítems analitzar amb exemples de memòries socials quins són els indicadors principals per a dur a terme aquesta tasca i investigar si s'han d'introduir nous camps d'anàlisi per a realitzar un estudi més acurat

Per a finalment, sintetitzar les modalitats d'habitatge amb protecció oficial i els tipus d'actuacions més adients per a portar a la pràctica unes polítiques de sòl eficaces i sostenibles d'acord amb la societat actual.

2. Objectius principal i específics

Actualment la majoria de memòries socials que es redacten no són suficientment acurades per a poder validar el creixement quantitatiu d'habitatges lliures, i en especial, d'habitatges amb protecció oficial del pla d'ordenació urbanística municipal. Aquest document tan primordial, sol tenir mancances en quant a les seves fonts de base i a l'extracció de propostes a partir de l'anàlisi feta.

La voluntat de la present investigació és ajudar a implementar unes polítiques de sòl i habitatge més eficients i comprovables, per a poder establir unes correctes reserves d'habitatge amb protecció oficial (règims i tipologies de vivenda) i els instruments tècnics adequats que s'adaptin als nostres pobles i ciutats.

Que en base a les necessitats detectades, s'estableixi els mecanismes per tal de donar-hi resposta.

Quan s'apliqui la metodologia a les memòries socials s'haurà de tenir en compte:

- la polaritat del municipi
- les grans diferències depenent de si ens trobem en entorns rurals, de muntanya, de costa, urbans, de conurbació d'una altra ciutat principal,...
- si la ciutat presenta principalment habitatges de primera residència o bé hi ha gran presència d'habitatges secundaris,...
- si el parc d'habitatges presenta un estat correcte, o bé hi ha grans mancances urbanístiques i/o edificatòries,...
- la qualitat dels espais públics i equipaments del municipi
- el sòl urbà consolidat, i no solament els sòls urbanitzables,...

Objectiu principal:

- identificar i sintetitzar les aportacions de les memòries socials per a una implementació de les polítiques de sòl i habitatge més fiables i coherents amb la realitat social, econòmica i del parc d'habitatges dels municipis catalans

Objectius específics:

- a) identificar i analitzar els aspectes claus del context que condicionen la memòria social des del punt de vista legal, teòric i socioeconòmic
- b) analitzar i valorar el procés metodològic de les guies oficials de la memòria social i el pla local d'habitatge per a sintetitzar les bases i fons de que es disposa per a poder extreure resultats fidedignes quant a les necessitats reals de la població
- c) recollir i analitzar el mètode aplicat a unes memòries socials per a destriar quins són els indicadors principals per a dur a terme aquesta tasca i investigar si s'han d'introduir nous camps d'anàlisi per a realitzar un estudi més acurat
- d) sintetitzar les modalitats aplicables d'habitatge amb protecció oficial i els tipus d'actuacions més adients en base a les necessitats detectades, la piràmide poblacional, la qualitat del parc d'habitatges,...
- e) analitzar les eines pràctiques disponibles per a valorar com aplicar tots aquests coneixements teòrics: línies d'actuació de la metodologia per a justificar la distribució espacial d'aquest habitatge pensada per afavorir la cohesió social, la integració urbana i la igualtat d'oportunitats entre els diferents grups socials

3. Hipòtesis

La hipòtesis de partida és que moltes memòries socials redactades tenen l'esquema bàsic: anàlisi, diagnosi i proposta; on el principal problema és que la diagnosi i la proposta no és una conseqüència de l'anàlisi:

“com és que davant de municipis amb característiques i problemàtiques molt diverses, es dona unes respostes en percentatge d'habitatge protegit i instruments tècnics molt semblants?”

Perquè es prenen uns resultats independents degut a que al tractar-se d'un document relativament nou, els professionals encarregats de la seva redacció no tenen gaires referents per a afrontar la seva elaboració: els costa trobar quines dades utilitzar, com utilitzar-les i finalment extreure'n conclusions per a poder saber les necessitats reals de la població quant a política de sòl i habitatge.

4. Metodologia de treball

Objectiu	Tasca	Font d'Informació
a)	1. anàlisi del marc de referència <ul style="list-style-type: none">- Legal<ul style="list-style-type: none">o Legislació en matèria de sòlo Legislació urbanísticao Legislació en matèria d'habitatge- Teòric i conceptual<ul style="list-style-type: none">o habitatge protegit i urbanismeo memòria social, legislació i significato actuacions susceptibles de ser protegideso pla de rehabilitació d'habitatgeso pla territorial sectorial de l'habitatge- Socioeconòmic	Bibliografia Legislació
b)	2. anàlisi i valoració del procés metodològic de les guies de la memòria social i del pla local d'habitatge	Documents guies
c)	3. estudi de casos de memòries socials <ul style="list-style-type: none">- Caldes de Malavella- Tremp- Gallifa- Igualada- Lliça d'Amunt- Sant Just Desvern per a destriar quins són els indicadors principals i investigar si s'han d'introduir nous camps d'anàlisi	Documents memòries socials
d)	4. estudi dels tipus HPO existents i les actuacions més adients	Bibliografia
e)	5. anàlisi de les eines disponibles mitjançant un cas pràctic	POUM Igualada

Per a desenvolupar la tesis, el primer pas va ser identificar els objectius a complir. Per aquest motiu, es va realitzar una investigació de les necessitats i expectatives, donant com a resultat els objectius a desenvolupar.

1. La primera tasca és situar el document de la memòria social en el seu marc de referència:

- Marc Legal

S'utilitzarà una metodologia qualitativa que consistirà en fer un buidat dels fonaments de dret que l'afecten: legislació en matèria de sòl, urbanística i en matèria d'habitatge per a tenir un ampli coneixement dels fonaments de dret que regulen la memòria social

- Marc teòric i conceptual:

- a) L'habitatge protegit i l'urbanisme: La metodologia es qualitativa i consisteix en relacionar el naixement i evolució de les reserves per habitatge amb protecció oficial a Espanya i Catalunya, lligat als objectius generals dels fonaments de dret exposats a l'apartat anterior
- b) La memòria social, legislació i significat: Similar al punt anterior, la metodologia és apuntar el naixement del document, els objectius i el seu desplegament

- c) Actuacions susceptibles de ser protegides: Metodologia qualitativa on es definirà els habitatges amb protecció oficial, les tipologies que existeixen i les actuacions protegibles segons el Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012
- d) Pla de rehabilitació d'habitatges: Metodologia qualitativa que consisteix en descriure les línies generals d'actuació del pla
- e) Pla territorial sectorial de l'habitatge: La metodologia és qualitativa i es tracta de relacionar la finalitat, els objectius i les estratègies del pla

- Marc socioeconòmic

S'utilitzarà una metodologia qualitativa que consistirà en fer unes breus indicacions sobre com l'evolució de l'economia afecta el mercat de l'habitatge en general, i l'habitatge amb protecció oficial en concret. I estudiar les aportacions del Pacte nacional de Catalunya i la Llei del dret a l'habitatge.

2. La segona tasca és l'anàlisi i valoració del procés metodològic de les guies de la memòria social i del pla local d'habitatge

S'utilitzarà una metodologia qualitativa, en quant, que el primer punt a realitzar serà tenir un ampli coneixement de les guies metodològiques per a redactar memòries socials de la Generalitat de Catalunya i plans local de l'habitatge de la Diputació de Barcelona.

I una mescla entre qualitativa i quantitativa alhora de sintetitzar les bases i fonts de on s'extreuen les dades de la població, econòmiques, del parc d'habitatges i oferta:

- (IDESCAT) Institut d'Estadística de Catalunya. (dades del cens, el padró continu...) <http://www.idescat.cat>
- (INE) Instituto Nacional de Estadística. <http://www.ine.es>
- administracions locals (a través de les corresponents webs, serveis socials...)
- oficines locals d'habitatge
- preus de mercat de l'habitatge lliure: *Portal immobiliari del Col·legi d'Agents de la Propietat immobiliària de Barcelona i província*. <http://www.apionline.cat> (entre d'altres).
- Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. <http://www.iermb.uab.es>
- Fundació Jaume Bofill. <http://www.fbofill.cat/>
- Generalitat de Catalunya. <http://www.gencat.cat/temes/cat/habitatge.htm>

Quantitativa perquè els indicadors són fórmules matemàtiques i qualitativa per a poder valorar els que són rellevants i els que no, amb la voluntat de destriar quins són els indicadors principals per a dur a terme aquesta tasca i investigar si s'han d'introduir nous indicadors per a realitzar un estudi més acurat.

La metodologia serà entendre els diferents passos de l'anàlisi, la diagnosi i la proposta a través dels indicadors de:

- població, econòmics, del parc d'habitatge, del planejament i de les necessitats d'habitatge

Per a entendre quina informació aporta cada indicador i les fonts d'on poden obtenir-se.

3. La tercera tasca és l'estudi de casos de memòries socials

Mitjançant exemples de documents realitzats:

- Caldes de Malavella
- Tremp
- Gallifa
- Igualada
- Lliça d'Amunt
- Sant Just Desvern

Metodologia qualitativa on es valorarà aquest marc teòric dels indicadors mitjançant el mètode aplicat a les memòries socials per a destriar quins són els indicadors principals per a dur a terme aquesta tasca i investigar si s'han d'introduir nous camps d'anàlisi per a realitzar un estudi més acurat per a proposar una metodologia més completa i comprovable científicament.

l quantitativa, en quant que prenent com a base les dues guies anteriors, es recull en un excel els passos de cada un d'aquests documents, per a poder-los comparar amb facilitat i així poder destriar els més importats i incorporar nous per a poder-ho millorar:

- segueixen les guies metodològiques?
- quina estructura incorporen tots aquests documents?
- de on extreuen les dades?
- quin és el punt fort del document?
- en quins indicadors es basen més?
- propostes del document?
- la proposta és el resultat de l'anàlisi i la diagnosi?

4. La quarta tasca és l'estudi dels tipus HPO existents i les actuacions més adients

La metodologia utilitzada es qualitativa en quant que es sintetitza les modalitats aplicables i s'identifica les més adients per a unes polítiques més eficaces en funció dels percentatges de cada règim d'habitatge amb protecció oficial en base a les rendes de la població. I es descriu instruments per a fomentar aquest accés a l'habitatge protegit. Basant-se en la legislació, i comparant-ho amb els exemples, s'extreuen els resultats.

5. La cinquena tasca és l'anàlisi de les eines disponibles mitjançant un cas pràctic

Metodologia qualitativa per a analitzar les eines pràctiques disponibles per a valorar com aplicar tots aquests coneixements teòrics: línies d'actuació de la metodologia per a justificar la distribució espacial d'aquest habitatge pensada per afavorir la cohesió social, la integració urbana i la igualtat d'oportunitats entre els diferents grups socials

Un cop es valora les actuacions a realitzar per obtenir un habitatge a un preu digne i ajustat amb la nostra renda, es tracta d'estudiar com materialitzar aquest fet, que no es quedi en algu teòric...

5. Antecedents i estat de l'art

En aquest apartat es desenvoluparà el primer objectiu de l'estudi: identificar i analitzar els aspectes claus del context que condicionen la memòria social des del punt de vista legal, teòric i socioeconòmic.

1. FONAMENTS DE DRET VIGENTS ACTUALMENT:

a) **Legislació en matèria de sòl**

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente Real Decreto Legislativo y al Texto Refundido que aprueba y, en particular, las siguientes:

1. La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
2. El Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) **Legislació urbanística**

- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

Disposició derogatòria

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin a aquest Decret legislatiu i al Text refós que aprova i, particularment, les següents:

1. El Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Text refós que aprova.
2. El Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
3. La disposició final segona de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
4. Els articles 48, 49, 50 i 51 i la disposició transitòria quarta de la Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

Disposició derogatòria

Queda derogat el Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. Així mateix queden derogats tots els preceptes vigents continguts en el Decret 308/1982, de 26 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística; en el Decret 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, i en el Decret 303/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística.

c) **Legislació en matèria d'habitatge**

- REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

A la entrada en vigor del presente Real Decreto quedarán derogadas las siguientes disposiciones, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este Real Decreto, y de los efectos de las situaciones creadas al amparo de las mismas:

1. El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
2. El Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica dicho Real Decreto.
3. Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo.

- LLEI 18/2007, *de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*

Disposició derogatòria

Es deroga la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge.

- Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya

Actualment es troba en redacció, concretament es va aprovar inicialment en data 12 d'abril de 2010 i es troba a l'espera de ser aprovat definitivament.

- DECRET 13/2010, *de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012*

Disposicions derogatòries

1. Queda derogat el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, prorrogat pel Decret 288/2007, 24 de desembre, i pel Decret 262/2008, de 23 de desembre
2. Queda derogat el Decret 50/2009, de 24 de març, pel qual es modifica el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, i s'estableix l'aplicació de mesures per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació
3. Queda derogat el Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge
4. Queda derogat el Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya
5. Queda derogat l'article 8 del Decret 53/1991, de 4 de març, pel qual es regula la cessió dels habitatges de protecció oficial de promoció pública en règim d'arrendament

- DECRET 455/2004, *de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya*

Modificat per:

- DECRET 255/2005, *de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007*
- DECRET 152/2008, *de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge*
- DECRET 235/2008, *de 2 de desembre, de tercera modificació del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya*

Disposicions derogatòries

1. Queda derogat el capítol 4 del Decret 157/2002, d'11 de juny, excepte els articles 31.2 i 32.1 que continuen vigents, sens perjudici del que disposa l'article 18.2 del present Decret
2. Queden derogades les ordres PTO/124/2003, de 17 de març, i PTO/310/2003, de 30 de juny, sens perjudici del que disposa la disposició transitòria quarta d'aquest Decret
3. Queden derogats el Decret 205/1993, de 13 de juliol, i el Decret 158/1997, de 8 de juliol, sens perjudici del que disposen les disposicions transitòries d'aquest Decret
4. Queden derogades totes aquelles disposicions d'igual o d'inferior rang que s'oposin al que estableix aquest Decret

2. MARC TEÒRIC I CONCEPTUAL:

d) L'habitatge protegit i l'urbanisme

Les reserves per a habitatge protegit es van legislar en una primera etapa a nivell estatal, i ha seguit una segona etapa autonòmica.

En la legislació estatal dels anys 1956, 1975 i 1976 no es contenia cap previsió explícita sobre la possibilitat o obligació del planejament urbanístic de qualificar terrenys per a la construcció d'habitatges protegits. Tanmateix, habilitava el planejament urbanístic per establir zones que depenien, entre d'altres paràmetres, de la classe i destinació dels edificis, així com per "regular el mercat de terrenys com a garantia de la subordinació natural dels mateixos amb la finalitat de l'edificació i de l'habitatge econòmic".

Però la sentència del Tribunal Suprem d'1 de juny de 1987 es va enfrontar, sota la vigència del text refós de la Llei del sòl de 1976, a la qüestió de les reserves per a habitatges socials. El Tribunal Suprem va assenyalar que la llei no autoritzava al pla d'urbanisme per imposar un règim especial per a la construcció d'aquests habitatges, i que la construcció d'habitatge protegit estava associada a un règim de foment, d'elecció voluntària.

A partir d'aquesta sentència del Tribunal Suprem, es reiteren moltíssim en aquest sentit en nombroses sentències posteriors.

A la Llei del sòl de 1990 es va introduir explícitament en la legislació urbanística estatal de la possibilitat del planejament de reservar terrenys per a habitatges protegits. I el text refós de l'any 1992 va preveure la facultat de "qualificar terrenys per a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública".

Però cap d'aquests dos textos va fer variar la jurisprudència del Tribunal Suprem. La sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de març, va anul·lar gran part del text refós de la Llei del sòl de 1992, i entre els preceptes anul·lats hi havia els apartats que regulaven aquesta qüestió.

Es va considerar que la Constitució reservava aquesta matèria a les competències exclusives de les Comunitats Autònomes.

Fora de l'àmbit estatal, la tècnica de la reserva de sòl per a habitatges protegits és impulsada per algunes legislacions autonòmiques en les seves lleis urbanístiques des dels anys noranta: Navarra, País Basc, Madrid i Galícia. Aquestes es basen en l'article 47 de la Constitució espanyola:

- *Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació.*

En les diferents comunitats les regulacions són molt heterogènies, igual com les tècniques legals emprades: previsió com a facultat o com a obligació municipal, exigència de percentatges diferents, inclusió o exclusió de classes de sòl,...

D'aquest mode, a nivell estatal no és fins l'entrada en vigor de la Llei del sòl 8/2007, ara Text refós de la Llei del sòl 2/2008 que es regula d'una manera clara i precisa la reserva de sòl per a habitatge amb protecció oficial, quantificant-la i establint la seva obligatorietat en les noves actuacions d'urbanització d'ús residencial.

Actualment podem diferenciar dos grans blocs:

- el primer seria el d'aquelles Comunitats Autònomes que tenen establertes reserves iguals o superiors a la normativa estatal. Bé perquè han modificat la seva normativa autonòmica per adaptar-la a les previsions de la legislació estatal, o perquè ja complien els requisits, i fins i tot en alguns casos es sobrepassava. Són: Andalusia, Aragó, Balears, Castella i Lleó, Catalunya, Galícia, País Basc, València, Navarra, Castella -la Manxa i Canàries
- el segon bloc de normatives autonòmiques, són les que tot i que contemplin les reserves per habitatge amb protecció oficial, no recullen alguna de les determinacions de la LS/2008. Bé perquè no ho

apliquen a totes les classes de sòl al no fer-ho extensible al sòl urbà no consolidat, perquè el percentatge de reserva és menor o perquè la reserva que articulen no és sobre edificabilitat, sinó sobre habitatges, aprofitament o sòl. Són: Astúries, Cantàbria, Extremadura, Madrid, Múrcia i La Rioja.

A Catalunya les reserves per habitatge amb protecció oficial van néixer amb la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme:

- *En el títol tercer s'estableix que el planejament urbanístic de caràcter general es compon de plans directors, **plans d'ordenació urbanística municipal** i normes de planejament, complementats pels programes d'actuació urbanística municipal.*
- *Els plans d'ordenació urbanística municipal són l'instrument flexible de planificació urbanística integral del municipi, i són més o menys complexos en funció de les necessitats i peculiaritats municipals i en funció de l'estratègia que defineixi cada ajuntament. Han de reservar, com a mínim, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl corresponent al **20% del sostre** que, per a l'ús residencial de nova implantació, es qualifiqui tant al sòl urbà com al sòl urbanitzable.*

Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal (Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme):

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, **com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació**, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. Tanmateix, les comissions territorials d'urbanisme, a proposta municipal, poden disminuir aquesta reserva en els sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea que, per llur tipologia, no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

Llavors a l'Article 1 (Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local), s'establia dues disposicions addicionals noves, entre elles la vuitena:

- En el cas que la legislació en matèria d'habitatge estableixi **noves mesures d'estímul de l'habitatge assequible**, els plans d'ordenació urbanística municipal que s'aprovin a partir de la seva entrada en vigor poden reservar, **a més del 20% que estableix l'article 57.3, un mínim del 10% del sostre destinat a residencial de nova implantació**, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, **per a la construcció d'habitatges objecte d'aquestes noves mesures**. Aquesta reserva mínima del 10% és obligatòria en els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca

La reforma del marc normatiu estatal mitjançant la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, que ha entrat en vigor l'1 de juliol de 2007, incideix en la legislació urbanística catalana i dona lloc a la necessitat d'adequar la legislació urbanística catalana als canvis introduïts.

Això es fa mitjançant l'Article 9. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública (Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística):

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, **com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació**, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

e) La memòria social, legislació i significat

La memòria social va néixer amb la *Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local*.

L'article 1 d'aquesta llei, modificava una sèrie d'articles de la Llei 2/2002 amb l'objectiu de facilitar la disposició de sòl per a la construcció d'habitatge assequible, entre ells l'article 59, el qual la introduïa com a document que forma part dels plans urbanístics:

- Article 59 Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal
Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:
 - a... b... c... d... e... f... g...
 - h. La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

D'aquest mode, els plans d'ordenació urbanística municipal que s'aproven a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei l'han d'incloure. I mentre el planejament general no incorpori la memòria social, el planejament urbanístic derivat que el desenvolupa ha d'incorporar la dita memòria per a definir els objectius esmentats.

El contingut de la memòria social és establert pel reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005 (decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme).

- Article 69 Contingut de la memòria del pla d'ordenació urbanística municipal

69.3 La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als següents aspectes:

- a. Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.
- b. Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, implicant la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, i les possibilitats de la rehabilitació d'edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.
- c. Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 66.3 d'aquest Reglament, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.
- d. Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.
- e. Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.
- f. Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.
- g. Necessitats de reallotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.
- h. Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.

69.4 La memòria social a què es refereix l'apartat 3 pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local de l'habitatge, sempre que aquests compreguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior. En defecte de programa d'actuació urbanística municipal o de pla local de l'habitatge, la memòria social pot tenir els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge entre els ajuntaments i l'administració de la Generalitat.

I en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge :

- Article 20. La memòria social

1. La memòria social que estableix la legislació urbanística és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en l'habitatge. La memòria social ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives al model residencial adoptat i ha de justificar el compliment de les directrius que estableix l'article 16 i el desplegament dels instruments de política de sòl i habitatge. El contingut de la memòria social és establert pel reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005.

Per tant, la memòria social haurà de concretar la previsió de les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial i dels instruments tècnics adequats, en coherència amb les necessitats d'habitatge detectades per la memòria social, a més de donar compliment als estàndards mínims establerts per la legislació vigent, preveient la localització i la qualificació del sòl on situar-les.

També s'hauran de definir les previsions d'habitatge dotacional públic, i la concreció de sòls per aquest sistema, així com l'establiment d'altres mesures de foment de l'habitatge social que pugui preveure el pla.

Alhora ha de justificar la distribució espacial d'aquest habitatge pensada per afavorir la cohesió social, la integració urbana i la igualtat d'oportunitats entre els diferents grups socials, i analitzar les necessitats d'equipaments comunitaris.

En el moment actual, els principals coneixements sobre la redacció de les memòries socials està en mans de:

- l'administració amb la competència d'informar aquest document en la tramitació del planejament urbanístic (Servei de Planificació de l'Habitatge i Sòl Residencial Associat a l'Habitatge Protegit del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya)
- la "Unitat de programació local d'habitatge - oficina de planificació" de l'Àrea d'infraestructures, urbanisme i habitatge de la Diputació de Barcelona, guia i revisa els plans locals que subvenciona. I és que els plans locals d'habitatge es redacten amb uns altres objectius, concertar polítiques d'habitatge entre els ajuntaments i la Generalitat, però el procés d'anàlisi i diagnòsi segueix una metodologia molt semblant
- els propis redactors de memòries socials i plans locals d'habitatge

Segons la llei del dret a l'habitatge:

- si hi ha un programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre a llur contingut, sempre que compreguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005 estableix.
- alhora, si no hi ha cap programa d'actuació urbanística municipal ni cap pla local d'habitatge, la memòria social, sempre que tingui el contingut que estableix el dit reglament, pot tenir els mateixos efectes sobre la concertació de les polítiques d'habitatge amb la Generalitat

Per tant, als municipis que disposen de memòria social i pla local d'habitatge, és obligatori la coherència entre ambdós instruments.

f) actuacions susceptibles de ser protegides

Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012

L'objecte d'aquest Decret és establir i desplegar el Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya del 2009-2012, d'acord amb les previsions del títol V de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. El Decret també inclou la gestió dels ajuts que preveu el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual s'aprova el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009/2012.

Article 2. Actuacions protegibles

2.1 Es consideren actuacions susceptibles de ser protegides, sempre que compleixin els requisits que determina aquest Decret, les següents:

- a) La promoció de **nous habitatges** amb protecció oficial destinats a la **venda, al lloguer, a altres formes de cessió d'ús**, o a l'ús propi, inclosos els promoguts en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública, i els promoguts en règim de copropietat.
- b) La **compra i la rehabilitació d'habitatges** per a qualificar-los d'habitatges amb protecció oficial i destinar-los a la **venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús**, inclosos els promoguts en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública, i els promoguts en règim de copropietat.
- c) La promoció d'**allotjaments col·lectius protegits** per a persones especialment vulnerables i per a altres grups específics de població.
- d) La **compra i la urbanització de sòl** per destinar-lo a la promoció d'habitatges amb protecció oficial.
- e) L'**adquisició d'habitatges protegits o lliures**, per a ús propi.
- f) L'oferta d'**habitatges privats per a destinar-los a lloguer** o a d'altres formes de cessió d'ús.
- g) El **lloguer** d'habitatges.
- h) La **mediació social** en l'àmbit del lloguer.
- i) La **rehabilitació d'habitatges i edificis** d'habitatges.
- j) La promoció de la **millora de la qualitat i de la sostenibilitat** de l'edificació i del parc residencial existent.
- k) L'establiment i manteniment d'oficines d'habitatge per **gestionar les actuacions protegides** que preveu el Pla.

Article 6. Habitatges amb protecció oficial

- És habitatge amb protecció oficial el que se subjecta a les característiques i condicions que estableix la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i que és qualificat d'aquesta manera per un acte administratiu dictat per l'òrgan competent.
- Es poden qualificar d'habitatge amb protecció oficial els habitatges de nova construcció, els que provenen de conversió d'una construcció acabada lliure, i els que provenen d'una edificació existent rehabilitada.
- La promoció dels habitatges amb protecció oficial pot ser sobre sòls propis, o en sòls cedits en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública, o en règim de copropietat.
- Els habitatges amb protecció oficial es poden destinar a la venda, a l'ús propi –individual o de persones agrupades en cooperatives o comunitats de propietaris–, a la venda en dret de superfície, a la venda en copropietat, al lloguer o a d'altres formes de venda cessió d'ús, o al lloguer amb opció de compra.
- La qualificació d'habitatge amb protecció oficial es pot atorgar a habitatges individuals d'una promoció.

Article 7. Tipologies dels habitatges amb protecció oficial

- de venda / lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús / lloguer amb opció de compra
- habitatges per a afectats urbanístics (HAUS) creats i regulats pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.
- en els diferents règims: especial, general, concertat o concertat de Catalunya (en base a que les persones destinatàries tinguin uns ingressos familiars ponderats que no superin "x's" vegades l'IRSC

g) Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, regulat en el Decret 455/2004

Promou les actuacions de rehabilitació privada amb mesures de foment als particulars, a través de dos programes diferenciats per edificis d'ús residencial construïts abans del 31/12/1980:

- El programa per l'estudi i el coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatges: realització d'informes tècnics gratuïts d'anàlisi i diagnòsi de l'estat del parc d'habitatges i edificis d'ús residencial existents.
Aquests informes són previs i preceptius a la sol·licitud i concessió d'ajuts a la rehabilitació
- El programa de rehabilitació d'habitatges i edificis d'ús residencial: atorgament de línies d'ajuts per la realització d'obres de rehabilitació en habitatges i edificis d'ús residencial. Aquests ajuts han de ser congruents amb allò que disposin els preceptius informes.

El Pla de rehabilitació també preveu que siguin els ens locals, a través d'oficines creades per aquest efecte, els que gestionin en el territori aquests programes i ajuts en matèria de rehabilitació, amb el suport i cofinançament de la Generalitat (disposició addicional quarta).

El Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya:

- Ha aprovat diversa normativa i ha posat en marxa nous programes i ajuts d'habitatge, en el marc d'una nova política d'habitatge (foment del lloguer assequible o social, foment de l'ocupació d'habitatges buits, foment de la rehabilitació privada)
- Ha previst la creació de nous instruments operatius (estructures per la gestió dels ajuts i programes), per tal de fer més pròximes les polítiques d'habitatge, amb estreta col·laboració amb el món local

En el quadre següent es sintetitzen els principals ajuts i programes de caràcter autonòmic que regulen els referits decrets, així com el potencial de col·laboració, per part dels municipis i consells comarcals, a través d'estructures de proximitat previstes per la seva gestió:

<i>Normativa reguladora</i>	<i>Ajuts autonòmics</i>	<i>Programes autonòmics</i>	<i>Estructures de gestió</i>
Pla de rehabilitació D. 455/2004	Tests de l'edifici Informes interns d' idoneïtat Ajuts per a la rehabilitació d'habitatges Ajuts per a la rehabilitació d'edificis	Programa d'estudi i diagnòsi Programa de rehabilitació	Reptes municipals i comarcals en la gestió descentralitzada en el territori d'ajuts i programes autonòmics, així com en l'establiment de
Pla per al dret a l'habitatge D. 454/2004 D. 244/2005 D. 288/2007	Ajuts per a la promoció d'HPO Ajuts per a l'adquisició d'HPO Ajuts per al llogater Ajuts per al propietari de lloguer social	Xarxa de Mediació per al Lloguer Social Programa de cessió d'habitatges desocupats Xarxa d'habitatges d'inserció	l'estructura adient per la seva prestació en clau de serveis a la ciutadania

h) Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge

És l'instrument que ha de desplegar i concretar en els diversos àmbits territorials de Catalunya les mesures establertes per la Llei del Dret a l'Habitatge.

Té naturalesa de pla territorial i sectorial, d'acord amb el que estableix l'article 17 i següents de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, modificada per la Llei 31/2002, de 30 de desembre i article 12 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

Es redacta amb les següents finalitats:

- estimar els recursos disponibles i les necessitats i els déficits territorialitzats
- determinar les prioritats i les estratègies a seguir per a assolir els seus propis objectius

Per a assolir les finalitats, el Pla identifica, quantifica i analitza:

- el sòl residencial en què es poden fer nous desenvolupaments.
- el sòl residencial creat als darrers anys.
- la tipologia dels habitatges de protecció oficial, i determina la situació sobre el territori
- les diverses modalitats d'ús dels habitatges (principal, secundari, buit) i les evolucions previsibles.
- les dades demogràfiques bàsiques relacionades amb l'habitatge, especialment en relació als col·lectius vulnerables: joves no emancipats, dones víctimes de violència, immigrants, persones sense llar i també, singularment, amb relació a la prevenció de la segregació espacial de la població amb discapacitats.
- les dades sobre l'estat del parc edificat i de les necessitats de manteniment, millorament o substitució, amb una atenció especial per les situacions i processos d'infrahabitatge.

En atenció a aquestes quantificacions, els objectius dels Pla són desenvolupar les mesures adients per donar resposta a les següents necessitats d'habitatge:

- la provisió suficient d'habitatges assequibles destinats a cobrir les necessitats socials acumulades i per a donar resposta a les noves necessitats derivades del creixement de les llars.
- la rehabilitació d'habitatges, mitjançant actuacions de caràcter general en els elements comuns i privatis dels habitatges, amb especial atenció a les actuacions de millora de l'eficiència energètica i la millora de l'accessibilitat de les persones amb dificultats de mobilitat.
- la provisió dels habitatges destinats a polítiques socials que siguin necessaris per a cadascun dels municipis capitals de comarca i de més de 5.000 habitants, per a poder assolir l'objectiu de solidaritat urbana previst a l'art. 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

A través de desenvolupar per ordre de prioritats les següents estratègies:

- optimització en l'ús del parc d'habitatges, que comporta entre d'altres la mobilització d'habitatges no principals, a través del foment del lloguer, el lloguer forçós, i la compra d'habitatges per part de l'administració a partir de la delimitació d'àrees de tanteig i retracte.
- la resolució de les situacions d'utilització anòmla del parc d'habitatges, com ara la sobreocupació i l'infrahabitatge, que en aquest segon cas comporta les actuacions previstes en l'art. 44 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.
- la millora de les condicions d'habitabilitat dels habitatges a través de la rehabilitació de caràcter general o amb l'específica finalitat de facilitar l'accessibilitat o la millora de l'eficiència energètica.
- l'aprofitament del sòl urbanitzat, tingui la condició de sòl urbà consolidat -on es poden determinar quotes de sostre protegit o qualificar sòl per a habitatge dotacional- o tingui la condició de sòl urbà no consolidat subjecte a una actuació de transformació, on estigui previst que una part del nou sostre residencial es destini a habitatge assequible i una altra part del sòl a habitatge dotacional.
- la gestió i execució dels sectors de sòl urbanitzable delimitat vigents en el planejament urbanístic general, que continguin reserves de sostre per a habitatge assequible i reserves per a habitatge dotacional.
- la formulació i el desenvolupament de programes en matèria de sòl i habitatge, com ara els corresponents a les àrees residencials estratègiques establertes en el Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria d'urbanisme, o programes de formació i ampliació dels patrimonis públics de sòl i habitatge previstos als articles 151 i 152 del Decret Legislatiu 1/2005 pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

3. MARC SOCIOECONÒMIC

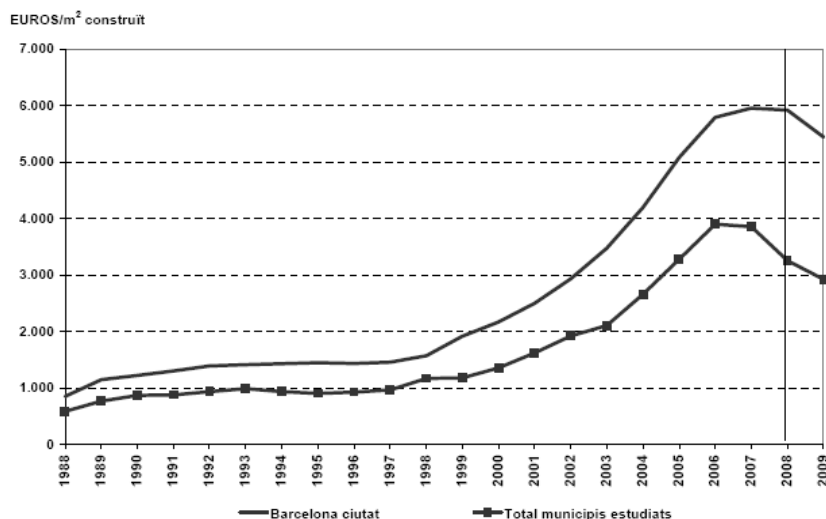
La problemàtica del dret a l'habitatge no és un fet sobtat, tot i que s'ha agreujat d'una manera preocupant durant els últims quinze anys.

El món de l'habitatge a Catalunya ha viscut una profunda transformació: el procés més important de demanda d'habitatge dels últims anys s'ha vist acompanyat també del procés més intensiu de producció d'habitatges, i malgrat això s'ha produït el procés inflacionista més elevat que mai s'ha conegut (amb pujades successives de preus de l'ordre del 20 % anual). Avui en dia, estem entre les comunitats autònomes i els països amb els preus dels habitatges més alts, tant de compra, com de lloguer. I amb un reduït parc d'habitatge de protecció oficial.

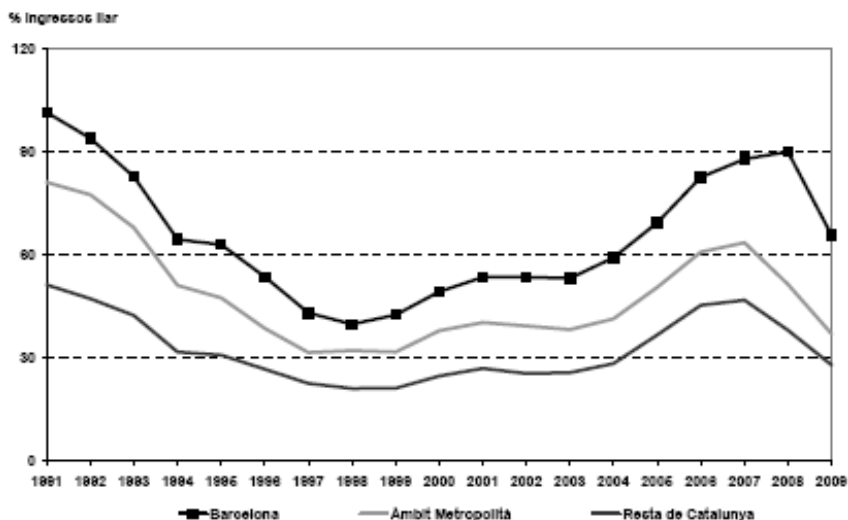
L'aquest fet es veu encara molt més agreujat pel fet, que aquesta inflació del sector de l'habitatge (d'un 250 %) en deu anys, s'ha produït en un context d'important contenció de la resta de preus de béns de consum i de salaris (a l'entorn d'un 30 %).

La feina i l'accés a l'habitatge constitueixen avui dia, sens dubte, les dues preocupacions principals d'amplis sectors de la societat, amb una especial significació en el col·lectiu juvenil.

Evolució del preu mitjà d'oferta dels habitatges de nova construcció a la ciutat de Barcelona i a Catalunya. 1988 – 2009 (font Direcció General de Promoció de l'Habitatge) :



Evolució de l'accessibilitat a l'habitatge de nova construcció per a una llar amb ingressos mitjans, 1991 – 2009 (font Direcció General de Promoció de l'Habitatge) :



En el Pacte nacional per a l'habitatge (2007-2016), document no vinculant jurídicament –tot i que sí políticament– que representa el full de ruta de les polítiques d'habitatge a Catalunya per als propers 10 anys, es calcula que a l'any 2007 hi havia unes 200.000 llars que tenien dificultats per accedir a un habitatge, unes altres 300.000 tenien dificultats per poder rehabilitar-lo i unes 60.000 més tenien dificultats per poder pagar a finals de mes aquell habitatge en què volen viure habitualment, i, per tant, es troben en risc d'exclusió.

Veiem com en la última etapa de la història del nostre país, el lliure funcionament del mercat no ha estat capaç de trobar solució a l'habitatge, convertint-se en conseqüència, en una preocupació primordial de l'administració catalana.

La societat catalana, com la majoria de societats del món occidental, requereix intervencions eficaces per corregir les condicions cada vegada més restrictives d'accés a l'habitatge. Per aquest motiu, les normatives actuals s'han realitzat pensant específicament en aquesta circumstància, volen dotar d'uns instruments operatius més eficients. No es tracta de dictar una llei circumstancial, de curta durada, ni conjuntural; la seva voluntat, és perdurar i donar la màxima estabilitat a la societat i a l'economia.

El Pacte per a l'habitatge s'estructura en cinc reptes:

- Millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves, mitjançant la provisió d'un volum d'habitatge assequible suficient i d'ajuts al pagament de l'allotjament
- Millorar la qualitat del parc d'habitatges mitjançant el foment del manteniment i la rehabilitació
- Millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb discapacitats mitjançant mesures d'accessibilitat i de suport econòmic
- Prevenir l'exclusió social residencial mitjançant un sistema universal d'ajuts personals al pagament de l'habitatge i la dotació suficient d'habitatges d'inclusió
- Garantir un habitatge digne i adequat per a les llars mal allotjades mitjançant l'eradicació del fenomen dels sense sostre, la sobreocupació dels habitatges i l'infrahabitatge

La Llei del Dret a l'habitatge té una nova orientació que configura una visió més integral de la política d'habitatge i incorpora nous conceptes, objectius i instruments. Pel que fa als objectius, fa èmfasi en aspectes nous com: el foment del lloguer, la rehabilitació i la política social d'habitatge, la intervenció en el mercat privat i la proximitat amb el ciutadà. Quant als instruments, el catàleg s'ha diversificat i ampliat incorporant ajuts, programes i serveis en matèria d'habitatge, a la vegada que s'han previst noves estructures de gestió per la prestació d'aquests serveis d'una forma més propera al ciutadà i en estreta col·laboració amb el món local.

I s'aposta per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles que permeti atendre les necessitats de la població que necessita un allotjament: objectiu que, en el termini de vint anys, en tots els municipis de més de 5.000 habitants i a les capitals de comarca, el 15% dels habitatges principals existents siguin habitatges destinats a polítiques socials. Per a aquest motiu s'estableix un fons d'ajuda financera del Govern de la Generalitat als municipis que es trobin amb més dificultats per aconseguir-ho.

6. Desenvolupament

6.1 analitzar i valorar el procés metodològic de les guies oficials de la memòria social i el pla local d'habitatge per a sintetitzar les bases i fons de que es disposa per a poder extreure resultats fidedignes quant a les necessitats reals de la població

El primer pas serà analitzar les guies de redacció existents sobre la memòria social i el pla local d'habitatge dels organismes oficials:

- “Guia per a la redacció de la memòria social del POUM” de la Generalitat de Catalunya
- “Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge” de la Diputació de Barcelona

Per a conèixer els principals indicadors i les fonts en que es basa l'anàlisi, amb el resultat dels quals s'efectua la diagnosi i finalment es concreta la proposta:

- a. Perfils de la població
- b. Dades econòmiques
- c. Parc d'habitatges i oferta
- d. Planejament
- e. Necessitats d'habitatge

L'objectiu dels plans locals d'habitatge és doble. Per una banda, determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i per l'altra, són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat. Tenen una vigència de sis anys i es despleguen amb:

- L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi
- Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació
- L'avaluació econòmico-financera de les actuacions

La memòria social és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en l'habitatge per atendre les necessitats socials d'accés a aquest. Es desenvolupa mitjançant un procés metodològic semblant al dels plans locals, i per tant, podem utilitzar ambdues guies com a punt de partida de l'anàlisi de la memòria social.

Més, si tenim en compte l'apartat 2, de l'article 20 “La memòria social” de la Llei del dret a l'habitatge:

- *Si hi ha un programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre a llur contingut, sempre que comprenguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005 estableix.*

Fonts consultables:

- IDESCAT, Institut d'estadística de Catalunya: Òrgan estadístic del Govern de Catalunya que ofereix un conjunt molt ampli d'estadístiques oficials de Catalunya elaborades per ell mateix, altres organismes del Sistema estadístic de Catalunya i que es complementen amb dades d'altres agents i institucions públiques. <http://www.idescat.cat>
- IERMB, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. <http://www.iermb.uab.es>
- INE, Instituto Nacional de Estadística: Organisme autònom adscrit al Ministeri d'Economia i Hisenda de l'Estat. Realitza les operacions estadístiques de gran envergadura a nivell estatal. <http://www.ine.es>
 - cens de població 2001: les xifres no tenen caràcter oficial, sinó només estadística
- Generalitat de Catalunya. <http://www.gencat.cat/temes/cat/habitatge.htm>
 - Departament de Medi ambient i habitatge. <http://mediambient.gencat.cat/>
 - Departament de Política territorial i obres públiques. <http://www.gencat.cat/ptop>
- Agència de l'habitatge a Catalunya. <http://www.agenciahabitatge.cat/wps/portal>
- Administracions locals:
 - a través de les corresponents webs
 - serveis socials
 - padró continu: és un registre administratiu dels ajuntaments actualitzat de manera permanent des del 1996. Les seves dades constitueixen prova de la residència i domicili en el terme públic i fefaent a tots els efectes administratius
 - cens d'habitatges
 - oficines locals d'habitatge
 - ...
- Direcció general del cadastre de l'Estat. <http://www.catastro.meh.es/>
- Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona. http://www.apabcn.cat/ca_es/Pagines/inici.aspx
- Companyies de subministrament:
 - elèctric
 - aigua
 - gas
 - ...
- Preus de mercat de l'habitatge lliure: Portal immobiliari del Col·legi d'Agents de la Propietat immobiliària de Barcelona i província. <http://www.apionline.cat> (entre d'altres).
- Altres:
 - Fundació Jaume Bofill. <http://www.fbofill.cat/>
 - DEP Consultòria estratègica. <http://www.dep.net/>
 - Observatori DESC, drets econòmics, socials i culturals.
 - ...

GUIA MEMÒRIA SOCIAL DGPH	INFORMACIÓ ADQUIRIDA AMB LES FONTS	GUIA PLA LOCAL HABITATGE Diputació BCN
Introducció, objectius i marc legal:		Introducció
<ul style="list-style-type: none"> • Objectiu • Legislació aplicable • Metodologia de treball (fonts consultades, definicions...) • Planejament vigent i el nou planejament. 		<ul style="list-style-type: none"> • Antecedents i naturalesa • Marc legal • Procés de redacció, tramitació i participació ciutadana
Anàlisi de les dades socioeconòmiques del municipi: Situació i context		Anàlisi Estructura residencial
Perfils de població - Evolució de la població	_ descripció d'on s'ubica el municipi i estructura territorial del seu terme _ descripció urbana residencial dels barris, tipus de trames, tipologies edificació,... del nucli o nuclis urbans font IDESCAT (dades del cens, padró continu...) _ explicar dels diferents nuclis o assentaments del municipi on es situa la població, i si canvia el seu pes en el conjunt _ taula amb l'evolució de la població al municipi els últims anys, per veure si ha augmentat o disminuït,... quantitats,... etapes (en quins moments ha crescut més i menys i la mitjana global),... comparació amb municipis veïns _ els creixements absoluts i relatius depenen dels naixements, les defuncions, les immigracions i les emigracions produïdes. Creixement vegetatiu - Creixement migratori font IDESCAT tasa dependència = (pers0-14 + pers+65)/pers15-64 índex de feminitat = pers dones / pers homes _ estructura segons grups d'edat: població infantil (0 a 14), edat adulta (15 a 64) i població vella (+65), comparant-ho amb d'altres anys, descrivint l'evolució al municipi i comparant-ho per ex. amb la comarca _ i la distribució d'edats i sexe de la població autòctona i estrangera és semblant o molt diferent? perquè llavors tindran necessitats d'habitatge molt diferents. L'arribada de nous immigrants canvia l'estructura d'edats	Població - Anàlisi demogràfic
- Distribució per grups d'edat i sexe		- Anàlisi demogràfic
- Percentatge població estrangera	font IDESCAT índex de concentració, índex de segregació,... _ quin % es població estrangera. Evolució respecte fa uns anys i comparació amb d'altres municipis. I motius	- Anàlisi demogràfic
- Percentatge població estrangera excepte UE i EUA	font IDESCAT _ motius d'immigració habitants UE i EUA són diferents i afecta les condicions econòmiques	- Anàlisi demogràfic
- Naturalesa de la població	font IDESCAT _ d'on venen els immigrants? del mateix estat, província, comarca? o de l'estranger? nacionalitat _ cap a on van els emigrants?	- Anàlisi demogràfic

- Percentatge població jove	<p>_ per quin motiu la gent marxa o arriba al municipi? per ex perquè té molta indústria, per preus més assequibles,... Als anys 60, 70 i inici dels 80 la gent anava a municipi amb polígons industrials per les oportunitats de treball que oferien, ara es sacrifica la mobilitat i es té en compte el preu de l'habitatge i la qualitat de vida que et dona aquest</p> <p>font IDESCAT índex de joventut = pers 0-14 / pers + 65</p> <p>_ a part de quants som, és important saber quina edat tenim, per ex per saber la quantitat de gent en edat d'emancipar-se</p>	- Anàlisi demogràfic
- Percentatge població gran	<p>font IDESCAT índex d'envelliment = persones + 65 anys / pob 0-14 i sobreenvelliment = pers + 85 anys / pers + 65</p> <p>_ piràmide de la població sol mostrar l'envelliment i estancament de la població catalana. La piràmide s'està invertint</p> <p>_ si el % de població major de 65 anys són dones estaran en pitjor situació econòmica perquè probablement no han cotitzat</p>	- Anàlisi demogràfic
- Projeccions demogràfiques a l'horitzó del pla	<p>font IDESCAT (cens, padró continu, estimacions intercensals i postcensals / altres estudis)</p> <p>_ les projeccions de població d'Idescat s'elaboren pel mètode dels components i consten de 4 escenaris d'evolució de la població: baix, mitjà baix, mitjà alt i alt</p> <p>_ mètode de projecció utilitzant els "inputs" de l'Idescat en la mesura del possible, és a dir, les taxes i nombres absoluts sobre fecunditat, mortalitat i migracions</p> <p>_ mètode de projecció utilitzant els "outputs" de l'Idescat, consisteix a determinar la proporció o pes de població d'un municipi dins de la seva comarca i aplicar aquesta proporció a algun dels escenaris de les projeccions comarcals de l'Idescat, fent servir la tendència recent del municipi dins de la comarca com a hipòtesi de creixement en el futur immediat</p>	- Projeccions de població i de llars
Dades econòmiques		
- Nivell d'instrucció	<p>_ saber si el creixement econòmic és superior o inferior a la comarca i la mitja catalana / motius</p> <p>font IDESCAT</p> <p>_ sense ensenyament, primer grau, segon grau, titulació universitària</p>	Dades econòmiques
- Població segons relació amb l'activitat	<p>font IDESCAT coeficien espec o local = % empreses x a l'entitat geogràfica / % empreses x al sistema geogràfic coeficient diversitat = % empreses x / total empreses</p> <p>_ sector primari, indústria, construcció, serveis al detall, altres serveis, professionals i artistes</p> <p>_ descripció de les característiques del municipi</p>	
- Categoria socioprofessional	<p>font IDESCAT</p> <p>_ categoria alta, mitjana-alta, mitjan-baixa, baixa</p>	
- Població desocupada, taxa d'activitat	<p>font IDESCAT tasa d'atur = aturats / població econ. activa tasa d'ocupació = ocupats 15-64 / pers 16-64</p>	

- Mobilitat laboral	<p>_ actius (ocupats i aturats) i inactius (jubilats, incapacitats permanents, escolars i estudiants, feines de la llar, altres)</p> <p>font IDESCAT</p> <p>_ autocontenció: persones viuen i treb mpi / pobl ocupada resident</p> <p>_ autosuficiència: persones viuen i treb mpi / llocs treball mpi</p>	
- Renda familiar (RFDB)	<p>font IDESCAT/ estudis</p> <p>_ macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents per destinar-los al consum o a l'estalvi</p>	s'estudien en el perfil dels demandants d'habitatge
- PIB	<p>font IDESCAT</p> <p>_ principal macromagnitud existent que medeix el valor monetari de la producció de béns i serveis finals d'un país</p>	
Parc d'habitatges		Parc d'habitatges existent
- Evolució del parc d'habitatges	<p>_ comparar les problemàtiques del municipi amb d'altres municipis o àmbits, i entre barris</p> <p>_ en municipis amb un parc d'habitatges amb dèficits serà necessari un treball de camp per aprofundir</p> <p>font IDESCAT, ajuntament, col·legi aparelladors</p>	- Característiques del parc
- Llars segons tipus	<p>_ si ha augmentat, si s'ha transformat de 2a a 1a,... motius</p> <p>font IDESCAT</p> <p>_ sense nucli (unipersonals, o formades per 2 o + persones) i amb nucli (parelles sense fills, amb fills, pares o mares sols amb fills). Evolució</p> <p>_ a priori les llars monoparentals i les unipersonals poden ser una de les tipologies de llars més proclius a requeri hab social</p>	- Característiques de tinença i ús
- Habitatges principals i secundaris	<p>font IDESCAT, ajuntament</p> <p>_ per saber si al municipi hi ha molta segona residència, l'evolució</p> <p>_ característiques dels habitatges principals: altura, accessibilitat, superfície, any de construcció, estat de conservació, règim de tinença</p>	- Característiques de tinença i ús
- Habitatges buits	<p>font ajuntament, companyies subministradores</p> <p>_ per exemple a través del número d'abonats al servei de subministrament d'aigua</p>	- Detecció de situacions d'utilització anòmla
- Habitatges ocupats en edificis malmesos	<p>font ajuntament, cadastre</p> <p>_ manca d'aigua corrent, de sistema d'evacuació, d'aigua calenta, de calefacció, de bany o dutxa, d'ascensor, d'accessibilitat</p>	- Característiques físiques i detecció de situacions d'infrahabitatge
- Nombre de llars ocupades per 7 o mes persones	<p>font IDESCAT/ajuntaments/ONG</p> <p>_ número de persones empadronades a cada habitatge. Amb Idescat no es pot posar en relació els m2 hab i el nº persones</p>	- Detecció de situacions d'utilització anòmla
- Increment d'habitatge en relació al parc 2001	<p>col·legi aparelladors</p> <p>_ per a saber la dinàmica de la construcció</p>	- Característiques del parc
- Immobles sense cédula d'habitabilitat destinats a hab.	<p>font ajuntament</p> <p>_ locals comercials, edificis sense complir normativa,...</p>	- Detecció de situacions d'infrahabitatge
- Habitatges protegits sobre el total construït a partir d'2001	font DMAH, OLH	- Característiques del parc

- Altres habitatges socials: dotacionals públics, de titularitat pública, d'inserció, allotjament d'acollida d'immigrants, obtinguts mitjançant borses de mediació, existents concertats, etc.	_ per a conèixer el règim de tinença, la modalitat,... font ajuntament, OLH, Agència de l'habitatge de Catalunya, xarxes d'habitatges d'inclusió i mediació social que gestionen ONG	- Característiques del parc
- Volum de l'oferta d'habitatge, tipologia i superfície - Preus del mercat de l'habitatge d'obra nova , segona mà i mercat de lloguer	_ coneixement de tot el parc de titularitat pública al municipi font API font API _ es pot mirar per internet portals on s'indiqui quin tipus d'habitatge hi ha al mercat, la superfície, el nº d'habitacions, el preu i el preu/m2	Oferta d'habitatge - Evolució del sector de l'habitatge al municipi - L'oferta de mercat
Estudis existents - Pla local de l'habitatge del municipi	OLH, estudi, ajuntament OLH, estudi, ajuntament font ajuntament _ en tots els punts coincidents es pot adoptar la informació	Demanda d'habitatge - Perfil dels demandants d'habitatge - Característiques de l'habitatge desitjat Altres estudis existents
- Altres	font administracions, entitats, ajuntament o ONG _ plans, estudis, enquestes,... que aportin informació rellevant font ajuntament, empreses municipals, OLH font ajuntament, empreses municipals, OLH _ plànol amb la ubicació de les cessions, inventari font ajuntament, empreses municipals, OLH _ descripció de les actuacions	- Altres plans i projectes amb incidència en l'habitatge Recursos i instruments municipals en matèria d'habitatge - Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge - Patrimoni municipal de sòl i habitatge - Actuacions públiques desenvolupades en matèria d'hab.
- Planejament territorial (PTSHC)	font ajuntament i PTO _ conèixer les estratègies de desenvolupament, els dèficits detectats, els sectors, el potencial,... font ajuntament i DMAH _ objectius, estratègies, necessitats detectades, instruments,... Ajuntament, registre de planejament _ Característiques generals sòl urbà i urbanitzable residencial Planejament general o derivat del municipi, PMSH, OLH _ per a conèixer el potencial del POUM segons la programació de les actuacions	Planejament - Planejament territorial - Planejament sectorial d'habitatge - Planejament urbanístic municipal - Potencial d'habitatges protegits i socials
Diagnosi de les necessitats d'habitatge detectades en base a l'anàlisi: Necessitats globals d'habitatge del municipi - Projecció de les llars i dels habitatges secundaris en l'horitzó del POUM	font IDESCAT	Diagnosi s'estudia a l'apartat de l'anàlisi de la població

	<p>_ amb la projecció de població i el nombre de persones/llar s'estima el nombre de llars i el nombre d'habitatges necessaris cada any</p> <p>_ un altre mètode és amb la taxa de persona principal: es projecten les noves llars en funció dels 4 components (natalitat, mortalitat, fluxos migratoris) i s'analitzen les dades de formació de noves llars per grups d'edat del municipi</p> <p>_ una part dels hab. necessaris es resoldrà amb els vacants de les defuncions i altres amb pas de 2es a 1a residència</p>	
<p>Necessitats d'habitatge social segons les característiques socioeconòmiques de la població.</p> <p>- Detecció de llars amb ingressos exclosos del mercat lliure de l'habitatge (llars que han de fer servir més del 33% dels seus ingressos per pagar l'habitatge)</p>	<p>mitjançant l'estudi de les rendes al municipi o dades de les oficines locals d'habitatge, xarxes de mediació de lloguer social, borses d'habitatge jove o altres registres</p> <p>_ els càlculs s'han de fer en base als preus actuals de l'habitatge, mercat lliure, i a les possibilitats hipotètiques d'accedir a aquests habitatges per tant de la població. Per tant, cal suposar un comportament dels preus i les condicions de mercat (tipus d'interès, percentatges entrada hipotèques,...) i d'altra banda una estructura de renda familiar</p>	<p>Problemàtica d'accés a l'habitatge i avaluació de les necessitats d'habitatge</p> <p>- Accés a l'habitatge. La demanda exclosa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tipificació segons el motiu que l'origina - quantificació
<p>Necessitats d'habitatge social per col.lectius amb necessitats específiques</p> <p>- Detecció de situacions d'infrahabitatge</p> <p>- Detecció de situacions de sobreocupació</p> <p>- Detecció de llars no adaptades per persones que necessiten llars adaptades</p> <p>- Detecció de situacions sense llar o risc d'exclusió o situació vulnerable (persones immigrades, gent gran, llars monoparentals, víctimes violència domèstica,...)</p>	<p>font serveis socials ajuntament o ONG</p> <p>font serveis socials ajuntament o ONG</p> <p>font serveis socials ajuntament o ONG</p> <p>font serveis socials ajuntament o ONG</p> <p>_ l'administració ha d'impulsar polítiques orientades a eradicar aquestes quatre situacions: programes d'inspecció i vetllar per evitar que aquests immobles siguin venuts, llogats o cedits com a habitatges</p> <p>_ els sense sostre, sense llar i residents en habitatges insegurs pateixen un 100% d'exclusió social, i se'ls ha de preveure places en allotjaments o habitatges d'inserció</p> <p>_ col.lectius en risc d'exclusió o situació vulnerable s'ha de preveure allotjament per a un % d'ells</p>	<p>Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social</p> <p>- Detecció de situacions d'infrahabitatge</p> <p>- Detecció de situacions d'utilització anòmla</p> <p>- Característiques de tinença i ús</p> <p>- Col.lectius en situació o risc d'exclusió social</p>
<p>- Detecció de joves amb dificultat d'emancipació</p>	<p>font ajuntament</p> <p>_ habitatges dotacionals per aquests col.lectius</p>	<p>- Característiques de tinença i ús</p>
<p>- Detecció de necessitats de real·lotjament</p>	<p>font ajuntament</p> <p>_ habitatges per afectats urbanístics</p>	<p>- Característiques de tinença i ús</p>
<p>Segons tipologia (venda, lloguer, lloguer amb opció compra)</p> <p>- De règim especial, de règim general, de preu concertat, habitatges concertats amb protecció oficial i dotacionals</p>	<p>font Decret del Pla pel dret a l'habitatge</p> <p>_ Indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM): indicador que serveix per a determinar la quantia de determinades prestacions o per accedir a determinades prestacions, beneficis o serveis públics de l'Estat</p>	<p>Qualificació de la demanda exclosa</p> <p>- Règim dels HPO</p>

_ Indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC):
Indicador per a aquelles prestacions i serveis competència de la Generalitat de Catalunya en substitució de l'IPREM estatal.
_ mirar quina zona es el municipi i els preus tindria i l'esforç hauria de fer la família

Proposta en matèria d'habitatge, per donar resposta a les necessitats detectades: Justificació de les determinacions del POUM relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge. - En l'horitzó del POUM		Objectius i estratègies
		Objectius i estratègies del pla local d'habitatge
	font ajuntament i PTOPI i DMAH _ compliment de les reserves mínimes obligatòries de sòl en les modalitats corresponents _ habitatge dotacional _ superfícies mitjanes i terminis de construcció _ cohesió social i segregació espacial	- Coherència entre planejament urbanístic i necessitat d'hab
- Relatiu al PMSH	dades ajuntament	- Coherència entre recursos i instruments municipals i necessitats d'habitatge
- Transformació del parc d'habitatges buits en hab. social	dades ajuntament, estudis _ lloguer social, expropiació temporal,...	
- Intervencions en rehabilitació i transformació en habitatge social	dades ajuntament, estudis _ ajudes estatals i delimitació d'àrees	- Problemàtica i necessitats en matèria de rehabilitació. foment de la rehabilitació i l'ús adequat dels habitatges
Quantificació de les propostes - Quantificació del sòl destinat a HPO venda en règim especial, general, de preu concertat i concertat amb protecció oficial - Quantificació del sòl destinat al sistema d'hab dotacional - Altres habitatges destinats a polítiques socials	quadre resum de dades quadre resum de dades quadre resum de dades	Necessitats d'habitatges - Necessitat d'habitatges HPO dels diferents règims - Necessitats d'habitatge dotacional - Necessitats d'altres habitatges per a col·lectius en risc d'exclusió social
	_ definició detallada programació i avaluació econòmica de les actuacions derivades PLH	Programa d'actuació
	_ definició de les estructures, persones i mecanismes per a gestionar i avaluar el pla	Execució del Pla
Avaluació de les necessitats d'equipaments comunitaris	_ estàndards d'equipaments en l'horitzó del POUM _ equipaments existents _ necessitats previstes al POUM	
Avaluació de l'impacte espacial i de gènere del POUM	_ accés al treball i als coneixements _ cohesió social, integració i perspectiva de gènere _ impacte en funció del gènere i sobre col·lectius especials _ mesures per a garantir la igualtat d'oportunitats	

El segon pas serà valorar la informació que s'obté a través de l'estructura de les guies de redacció existents sobre la memòria social i el pla local d'habitatge dels organismes oficials.

Un cop citades les fonts on consultar la informació, a través de l'estructura de les dues guies s'ha fet una correlació de les dades que es vol conèixer dels municipis i de quina informació aporta cada indicador.

1. ANÀLISI:

S'obté un retrat força exacte de les característiques de la població en ambdós documents perquè amb les dades del padró actualitzades al moment tenim la informació real d'aquest instant. I aquestes es complementen amb les dades del cens decenal.

L'objectiu d'aquesta part és conèixer el perfil de la població, però principalment estudiar les característiques demogràfiques del municipi que siguin rellevants de cara a elaborar les projeccions de població i de llars. A nivell supramunicipal (en el Pla territorial general de Catalunya i els 7 Plans territorials parcials) es fa una previsió d'habitants per a l'àmbit estudiat (i de llocs de treball i habitatges principals) que serveix de base per a dimensionar les projeccions municipals del POUM.

Per a fer una projecció de la població, no es pot fer el simple exercici de traslladar linealment les demandes inercials al futur. No es pot fer si es té en compte la conjuntura econòmica, i sobretot, la situació demogràfica de la població catalana actual.

A nivell de dades econòmiques, a la memòria social es descriu les característiques de l'activitat laboral en el municipi i s'estudia la renda familiar disponible per llar. En el pla local s'analitza els ingressos familiars, i es fa una investigació menys profunda de l'activitat professional. Amb el creuament d'aquestes dades i de l'estudi de l'oferta d'habitatge al municipi es pot diagnosticar la problemàtica d'accés a l'habitatge al municipi.

En quant a l'estudi de l'habitatge es detecta en termes generals, que a l'índex del pla local té un pes superior respecte els temes de població o econòmics. S'aprofundeix a través de treballs de camp i d'estudis existents en l'estat del parc d'habitatges existent, amb especial atenció a detectar les situacions d'infrahabitatge i d'utilització anòmala, i s'investiga quin és l'habitatge tipus que demanda la població del municipi. En canvi, a la memòria social els tres ítems comparteixen preponderància, obtenint les dades que es refereixen al parc d'habitatges a través de les fonts consultables. Aquesta diferenciació va relacionada amb l'objectiu pel qual es redacten els dos documents.

Aquest punt és bàsic per a llavors establir eines i plans amb les quals millorar la situació del parc d'habitatges: habitatges buits, estoc d'habitatges, infrahabitatge, sobreocupació, falta d'accessibilitat, necessitats de rehabilitació,...

L'habitatge tipus del pla local és "l'habitatge desitjat" per la població del municipi que es coneix amb l'estudi de la demanda. I l'habitatge tipus de la memòria social són els "habitatges que es preveuen als diferents polígons i sectors" que deriven del planejament territorial, dels resultats de la participació ciutadana i del model de municipi desitjat pel consistori municipal.

En matèria d'habitatge, els plans territorials parcials estableixen únicament l'escenari previsible d'habitatges principals, i per tant, deixen obert els escenaris que a nivell municipal es poden plantejar en termes d'ordenació de sòls per altres tipus d'habitatges no principals, com els habitatges secundaris d'ús temporal i els turístics.

A l'apartat de planejament del pla local, s'analitza les determinacions en matèria d'habitatge contingudes en els plans territorials parcials, plans directors territorials, plans directors urbanístics,... que afectin el municipi. A la memòria social si fa ressenya en els termes que afecten l'habitatge protegit, perquè les referències globals s'efectuen a la memòria d'informació o la d'ordenació. Un apartat del pla local té especial atenció al sòl urbà consolidat residencial.

En el pla local s'aprofundeix en l'organització i els recursos dedicats a polítiques d'habitatge, el patrimoni municipal de sòl i habitatge i en les actuacions públiques desenvolupades en matèria d'habitatge.

2. DIAGNOSI:

La variable fonamental a l'hora de fer les estimacions de necessitats futures d'habitatge és la població i la creació de noves llars, sigui per la formació de noves famílies o per l'arribada de nous residents. La resta de variables, de caràcter socioeconòmic, determinen la tipologia de la demanda i la seva capacitat d'accés. La guia del pla local, en aquest apartat desenvolupa molt acuradament com tipificar, quantificar i calcular la demanda exclosa segons el motiu que la origina, mitjançant la previsió de les diferents modalitats d'habitatge protegit necessàries per a cadascun dels col·lectius exclosos del mercat residencial, a partir de les dades obtingudes a l'anàlisi.

I el pla local d'habitatge incorpora una secció especial per a les problemàtiques i necessitats en matèria de rehabilitació, que a la memòria social es realitza en la proposta.

La memòria social fa una explicació més breu per a detectar les llars amb ingressos exclosos del mercat de l'habitatge, on no es diferencia els motius que la originen, però es quantifica i estratifica.

En ambdós documents es té especial atenció als col·lectius amb necessitats específiques.

3. PROPOSTA / OBJECTIUS I ESTRATÈGIES:

Un cop es coneix el percentatge de població exclosa del mercat, l'estat del parc d'habitatges, les característiques del territori,...:

- a la memòria social, com a document inclòs en un planejament urbanístic, s'ha de poder definir l'estratègia del POUM per a solucionar les problemàtiques detectades:
 - delimitar els polígons i sectors
 - % de les reserves de sòl per donar resposta a les necessitats d'habitatge detectades en sòl urbà consolidat i en aquests polígons i sectors i diferenciació dels règims
 - delimitació d'àrees de rehabilitació o de tempteig i retracte,... aconsellar redactar plans complementaris,...
 - justificació del compliment de la normativa d'habitatge social
 - en els municipis de més de 5.000 habitants justificació del compliment de l'objectiu de solidaritat urbana de la Llei del dret a l'habitatge
- al pla local s'indica quins són els objectius del document a resulta de tot aquest estudi, i s'estableix unes estratègies i línies d'actuació per a solucionar les problemàtiques agrupades en 6 camps d'actuació:
 - instruments de planejament i gestió urbanística
 - instruments associats al patrimoni municipal de sòl i habitatge i la gestió de sòl
 - instruments de promoció d'habitatges
 - instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges
 - instruments encaminats a fomentar l' accés i ús adequat dels habitatges
 - instruments de caràcter operatiu: definició dels recursos i organització necessaris

El pla local està més centrat en l'habitatge però finalment no es diferencien tant en la informació obtinguda en els apartats d'anàlisi i diagnosi.

La memòria social és menys exhaustiva però va relacionat amb l'objectiu pel qual es redacten els dos documents.

S'ha d'aprofitar la inclusió de la memòria social en un document urbanístic per a que a través d'aquest estudi es justifiqui els creixements i el model urbanístic del pla d'ordenació urbanística municipal.

6.2 recollir i analitzar el mètode aplicat a les memòries socials per a destriar quins són els indicadors principals per a dur a terme aquesta tasca i investigar si s'han d'introduir nous camps d'anàlisi per a realitzar un estudi més acurat

Es fa un buidatge a través de les webs dels ajuntaments i del registre de planejament de PTOP de memòries socials i plans locals d'habitatge redactats en els últims temps, per a escollir-ne sis que es consideren rellevants per alguna de les seves característiques:

- a. Memòria social de Gallifa: té punts interessants en el càlcul de la demanda exclosa
- b. Memòria social de Caldes de Malavella: la metodologia utilitzada és un bon punt de partida
- c. Memòria social de Tremp: es basa en el mètode de càlcul de demanda exclosa que planteja la diputació de Barcelona per als plans locals d'habitatge
- d. Memòria social d'Igualada: parteix del pla local d'habitatge en redacció al municipi, on s'aprofunditza en el potencial del sòl urbà consolidat i l'estat del parc de l'habitatge
- e. Pla local d'habitatge de Lliçà d'Amunt: estudi notable de la trama urbana existent i els seus potencials
- f. Pla local d'habitatge de Sant Just Desvern: destacable treball de camp per a conèixer la oferta i la demanda d'habitatges

Tenint present l'apartat anterior, s'analitza aquests documents: comparant la seva estructura, la documentació que aporten, en quins indicadors es basen, els mètodes utilitzats,...

- segueixen les guies metodològiques?
- quina estructura incorporen tots aquests documents?
- d'on extreuen les dades?
- en quins indicadors es basen més?
- quin és el punt fort del document?
- propostes del document
- la conclusió és el resultat de l'anàlisi i la diagnosi?

Tot amb l'objectiu de determinar quins són els indicadors principals i si s'han d'introduir nous ítems per a donar resposta a les necessitats del municipi.

		MEMÒRIA SOCIAL GALLIFA	MEMÒRIA SOCIAL CALDES DE MALAVELLA	MEMÒRIA SOCIAL TREMP	MEMÒRIA SOCIAL IGUALADA	PLA LOCAL D'HABITATGE LLIÇÀ D'AMUNT	PLA LOCAL D'HABITATGE SANT JUST DESVERN
INTRODUCCIÓ CARACTERÍSTIQUES DEL MUNICIPI		_ petit municipi del Vallès Occidental. Té un sol nucli i la meitat dels habitatges són secundaris	_ municipi de la comarca de la Selva. Moltes segones residències s'estan transformant en primeres: problema que a les urbanitzacions manquen equipaments, no hi ha transport públic,...	_ municipi capital de la comarca del Pallars Jussà format per Tremp i 21 nuclis de població repartits pel seu territori _ els nuclis presenten realitats molt diverses però no es fan propostes diferenciades	_ capital de la comarca de l'Anoia amb un gran potencial per la seva ubicació, però condicionat per la falta de sòl on créixer _ el municipi està redactant el PLH, document que la memòria social pren com a referència	_ municipi del Vallès Oriental format per carenes i rieres, ocupades per urbanitzacions de baixa densitat (grans problemes de manteniment pel consistori) _ moltes 2es residències s'estan transformant en 1es	_ localitzat al Baix Llobregat, les dinàmiques demogràfiques i econòmiques del municipi han estat, i segueixen estant, molt lligades a les de la ciutat de Barcelona (es troba a 7 km) _ molt habitatge unifamiliar
SOLIDARITAT URBANA		_ està exempt de complir-la	_ té en compte l'objectiu de solidaritat urbana	_ no recull l'acompliment de l'objectiu de solidaritat urbana	_ fa el càlcul per a justificar el compliment de solidaritat urbana	_ té en compte l'objectiu de solidaritat urbana	_ garanteix l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana
3 PUNTS d'ANÀLISI	POBLACIÓ	_ no hi ha un envelliment excessiu i pocs estrangers _ 213 habitants (padró 2008) _ mètode projecció utilitzat: "outputs" de l'Idescat _ any 2021: 281 habitants	_ últims 20 anys ha doblat la població _ 5.674 habitants (padró 2006) _ mètode projecció utilitzat: "inputs" de l'Idescat _ any 2018: 12.931 habitants	_ creixement a partir del 2001 i població molt envellida _ 6.696 habitants (padró 2007) _ projeccions Idescat per aquest àmbit es troben superades _ any 2026: 10.200 habitants	_ població envellida amb canvis recents per la immigració _ 38.164 (padró 2008) _ mètode projecció utilitzat: "inputs" de l'Idescat _ any 2022: 53.500 habitants	_ poca immigració per la tipologia d'habitatges _ 12.979 (padró 2006) _ mètode projecció utilitzat: "inputs" de l'Idescat _ any 2016: 18.141 habitants	_ població envellida amb un creixement lent i constant _ 15.365 (padró 2008) _ mètode projecció utilitzat: "inputs" de l'Idescat _ any 2014: 16.011
	ECONÒMIC	_ població activa està formada principalment per treballadors autònoms i empresaris amb rendes superiors a la mitjana catalana	_ municipi s'està terciaritzant, i perdent llocs de treball localitzats	_ no s'analitza	_ taxa de població activa elevada amb fort pes de la indústria	_ molt influenciada pels polígons industrials pròxims al municipi, i per Granollers i Barcelona	_ dinàmica zona industrial
	HABITATGE	_ el perfil correspon a una casa unifamiliar de dues plantes, nova o rehabilitada, i de gran superfície _ al 2009 hi havia 47 llars _ el POUM preveu 75 noves llars: - 25+44-10: desglossant les llars formades pels nous habitants, les llars per emancipació i les pèrdues per defunció - més un ròssec del 20% per a 2es residències i gestió urbanística	_ a les urbanitzacions hi predomina els habitatges unifamiliars de poca antiguitat. Al nucli més presència de plurifamiliar i més antics _ al 2008 hi havia 2.800 llars _ 2018: 2.266 llars (on si restem les de les defuncions i transformacions de 2a a 1a residència, resulten 2.003) _ i pel 2026: 4.000 llars, amb la resta: 3.400	_ el parc d'habitatges de Tremp entre el 91-01 va augmentar molt: principal va créixer un 10%, un 156% el secundari i un 90% el vacant _ moltes unifamiliars de grans dimensions _ es considera l'any 2008 té 2.566 llars _ es preveu unes 4.439 llars al municipi per l'any 2.025	_ els barris antics i els recents de promoció pública és on es concentra un elevat % de la població i en edificis plurifamiliars, respecte d'altres barris menys centrals amb molt d'habitatge unifamiliar _ 2008: 14.198 llars _ el POUM preveu per al 2022: 21.500 llars	_ habitatges unifamiliars construïts a partir anys 60 de tamany gran _ 2007: 4.400 llars _ es preveu que l'any 2016 seran necessàries 6.748 llars	_ la major part de la trama és habitatge unifamiliar i que tret dels barris La Bonaigua i Mas Lluí, està totalment vinculat al nucli antic _ superfície mitjana dels immobles del municipi és molt superior a la de la demarcació de Barcelona _ 2008: 5.300 llars _ es preveu que l'any 2014 seran necessàries 5.610 llars
PRESENCIA D'HABITATGES SOCIALS AL MUNICIPI		_ no disposa de cap habitatge social	_ 33 habitatges amb protecció oficial	_ 91 habitatges amb protecció oficial	_ 519 habitatges amb protecció oficial	_ 14 habitatges amb protecció oficial	_ 285 habitatges amb protecció oficial
QUANTIFICA L'ESTOC D'HAB. DESOCUPAT, BUIT, SOBREO- CUPAT, INFRAHABITATGE,...		_ 12 habitatges vacants segons dades de l'ajuntament _ cap més anomalia detectada	_ no es quantifiquen	_ no es quantifiquen	_ 137 situacions d'infrahabitatge	_ es fa una estimació de l'habitatge buit, els habitatges sobreocupats i l'infrahabitatge	_ 219 hab buits segons subm. _ 192 casos sobreocupació _ casos d'infrahabitatge al centre
ESTUDI POTENCIAL D'HAB. AL SÒL URBÀ CONSOLIDAT		_ no es realitza	_ no es realitza	_ no es realitza	_ anàlisi comparativa del sostre, densitat i dotació actuals i del planejament	_ treball sobre fotografies aèries, cartografia actual i treball de camp per identificar el potencial del planejament actual	_ no es realitza
NECESSITATS DE REHABILITACIÓ		_ s'indica que el parc es troba en bon estat de conservació	_ no s'estudia	_ breu estudi segons dades d'Idescat	_ es delimita una àrea de conservació i rehabilitació per la qual s'estableix un pla d'actuació	_ breu estudi	_ estudi segons dades d'Idescat i actuacions efectuades amb posterioritat
METODOLOGIA UTILITZADA		_ es compara les dades d'ingressos anuals de les llars, amb els preus dels habitatges del municipi, sense tenir en compte les llars que disposin ja d'un habitatge	_ a partir dades de renda a nivell català d'un estudi, mira quin % de llars no pot pagar l'habitatge calculat en el "nivell de renda necessari"	_ a partir dades renda d'un estudi, segons les característiques de diferents segments socials es treu la demanda exclosa	_ a partir dades renda d'una enquesta i dels sol.licitants d'HPO, es compara amb l'oferta d'habitatge. S'extrapola el resultat PLH a l'horitzó del POUM	_ es fa un recull de preus a partir API's i es creua amb les dades de la renda obtingudes a Idescat, enquesta publicada i entrevistes	_ es parteix de les dades obtingudes amb una enquesta i del registre sol.licitants d'HPO per a creuar-ho amb les dades de les ofertes immobiliàries
% MÀXIM DESTINAT A PAGAR LA LLAR		_ 30% dels ingressos	_ esforç del 40% i un del 50%	_ famílies destinen més 30%	_ 30% dels ingressos de la llar	_ esforç màxim del 40%	_ 33% dels ingressos de la llar
RECU LL OFERTA: TIPUS HABITATGE		_ es fa un estudi de mercat a través d'internet, on destaca que hi ha pocs habitatges en venda i sols un en lloguer. Es defineix un habitatge tipus de 173 m ² i 276.170 euros = 1.596 euros/m ²	_ es fa un recull de 175 ofertes (165 són unifamiliars) de compravenda. Com més petit és un habitatge més car el m ² _ la mitjana de la mostra és un habitatge d'uns 193 m ² i té un preu de venda de 434.000 € = 2.248 euros/m ²	_ es fa un estudi de mercat on en resulta que: - la mitjana de compra és de 1.481 €/m ² - pel que fa al lloguer el preu mig és de 4'93 euros m ²	_ en el document del PLH: - preu mitjà habitatge de compravenda: 255.000 € (85 m ²) = 3.000 €/m ² - lloguer mitjà: 490 €	_ 81% té més de 130 m ² _ al nucli urbà el preu mig de l'habitatge és de 2.830 €/m ² _ a les urbanitzacions el preu mig oscil·la entre 2.171 - 2.869 €/m ²	_ estudi 299 ofertes immobiliàries (39'5% lloguer i 60'5% propietat) - preu mitjà de l'habitatge plurifamiliar: 583.460 € (107'8 m ²) = 5.452 €/m ² - preu mitjà de l'habitatge unifamiliar: 1.384.751 € (277'7 m ²) = 4.999 €/m ² lloguer mitjà: 1.425 €

QUINES DADES DE RENDA UTILITZA	<p>_ treballa amb dades de la renda familiar de l'any 1998: 17.000 euros (IRPF)</p> <p>_ l'ajuntament aporta dades aproximades de les rendes actuals: mitjana d'ingressos per la llar seria de 40.549 euros/anuals (mira els % de població activa de 2001 i les llars existents per saber el rati de contribució de sou per llar)</p>	<p>_ pren com a referència les dades de la darrera enquesta del treball de l'“Estudi de l'habitatge a Catalunya 2005” editat per la Direcció General d'habitatge</p> <p>_ i elabora els % d'ingressos nets totals mensuals de les llars per trams d'ingressos</p>	<p>_ obté els ingressos de les llars de l'enquesta de Condicions de vida i Hàbits de la població de 2006, per a l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran. Aplica IPC 3% per actualitzar les dades</p> <p>_ per a la població jove es té en compte l'OBJOVI, que quantifica els ingressos mitjans de les llars joves en 29.350 euros (un 168% més que la mitjana de les llars) i s'aplica una correcció segons la RFDB de l'Alt Pirineu i Aran</p>	<p>_ en el document del PLH:</p> <p>obté les dades de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les fitxes que els sol.licitants d'habitatge lliure omplen en els agents de la propietat ingrés mensual net de la llar: 1.480€ - les sol.licituds del registre d'interessats en obtenir un habitatge protegit ingrés mensual net: 1.000€ 	<p>_ per a l'anàlisi de la renda parteix:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RBFD pels anys 2000 a 02 per al municipi, prenent Catalunya com a base - renda neta de la persona principal de la llar per l'any 2000 i la comarca - enquesta de Condicions de vida i Hàbits de la població de 2000 <p>_ i s'han fet entrevistes a agents bancaris per actualitzar les dades</p>	<p>obté les dades de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les fitxes que els sol.licitants d'habitatge lliure omplen en els agents de la propietat ingrés familiar mensual net: 2.105 € - les sol.licituds del registre d'interessats en obtenir un habitatge protegit ingrés mensual net: 1.380 €
PREVEU CONDICIONS DE MERCAT (HIPOTECA)	<p>_ fa la hipòtesi d'una hipoteca a 30 anys, 4'5% interès i 100% de finançament</p> <p>_ quota mensual de 1.399 € (810 € per a un habitatge de 100 m² que és la superfície prevista en el POUM)</p>	<p>_ pren dos tipologies d'hab, de 100 i 150 m², dos preus m², de 2.000 €/m² i 2.500 €/m² i dos tipus d'interès, del 4% i del 4'8% i 100% hipoteca a 30 anys</p> <p>_ surt una graella de preus a pagar, entre 955 - 1.967 €</p>	<p>_ es mesura segons un habitatge de 90 m² construïts</p> <p>_ compra: la hipoteca mensual amb un finançament del 80%, tipus d'interès del ',4% i 30 anys</p> <p>_ lloguer: càlcul superfície i preu mig m² (4'93 euros m²)</p>	<p>_ en el document del PLH</p>	<p>_ mira els cost d'una hipoteca del 100%, a 30 anys i amb un interès del 5'25% per a accedir a un habitatge lliure/concertat/ general/especial de 55/65/75 m²</p> <p>_ quota es mou entre 414 € el més econòmic (RE-55) i 1.649 € el més car (lliure-75)</p>	<p>_ finançament hipotecari a 30 anys del 80 %, amb un interès del 5'7%, completat amb un préstec personal que cobreixi el 20% a 6 anys i 9% d'interès.</p> <p>_ el resultat és una quota entre 2.825€ i 3.896 €</p>
ACCESSIBILITAT % EXCLOSOS	<p>_ sols el 17% de la població del municipi podria accedir a l'habitatge que actualment ofereix el municipi segons l'estudi de mercat</p> <p>_ com el POUM preveu habitatges més petits que aquest habitatge tipus, es fa al mateix càlcul amb un habitatge de 100m²: 160.000 euros. Aquest habitatge seria accessible pel 75% de les llars</p>	<p>_ la RFDB pel producte més econòmic hauria de ser 22.920 € si es dedica el 50 % i 28.650 € si es dedica el 40 %</p> <p>_ considera que serà demanda exclosa tots els habitants amb uns ingressos fins a 2.100 euros mensuals (parteix d'una quota de 955 euros, i si es dedica el 40% de 2.100 € són 840 € i el 50% de 2100 € són 1.050 €.</p> <p>- per a l'any 2018 s'haurien d'haver construït o comprat o gestionat 664 habitatges de protecció pública i assequible i a l'any 2026 serien 960 habitatges”.</p>	<p>_ la demanda exclosa de la població total és 49'8% de compra i 11'12% de lloguer</p> <p>_ la demanda exclosa dels joves és 23'2% compra i lloguer</p> <p>_ aplica els elements correctors dels diferents col.lectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> - emancipació: hab compra: 1,63% i hab lloguer: 1,63% - rendes baixes: hab compra: 5,01% i hab lloguer: 3,45% - canvis d'estructura: hab compra: 2'14% i hab lloguer: 1'47% - població vella: hab compra: 4,09% i hab lloguer: 2,81% - exclusió social: sense llar + Col·lectius vulnerables: 2,35% <p>_ els suma i aplicant els regims de tinença: 14'48% d'exclusos</p>	<p>_ està entre el 61'5% i el 67'7% de les llars</p> <p>_ el resultat dona una xifra d'entre 1.447 i 1.558 necessitats d'habitatge per exclusió del mercat d'habitatge lliure en l'horitzó de 6 anys del PLH</p> <p>_ a l'any 2022 serà necessari tenir 2.334 habitatges protegits per a cobrir la demanda exclosa</p>	<p>_ entre un 29% i un 30% de les noves llars no podran accedir als preus del mercat lliure</p> <p>_ col.lectius més desafavorits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - població joves - persones soles (especialment les dones) - famílies monoparentals - població estrangera 	<p>_ s'estima que al voltant de 213 noves famílies fins a 2014 necessitaran ajuts en matèria d'habitatge (aproximadament un 70% de la demanda)</p>
RELACIÓ DELS PREUS DELS HPO	<p>_ descriu els ingressos familiars màxims per accedir als diferents règims HPO a la zona C i el preu d'aquests habitatges</p>	<p>_ descriu els ingressos familiars màxims per accedir als diferents règims HPO a la zona A i el preu d'aquests habitatges</p>	<p>_ no es descriu</p>	<p>_ en el document del PLH</p>	<p>_ descriu els preus de l'habitatge HPO que es situa a la zona B</p>	<p>_ descriu els ingressos familiars màxims per accedir als diferents règims HPO a la zona A i el preu d'aquests habitatges</p>
TIIFICACIÓ	<p>_ el POUM sols preveu règim general i especial</p>	<p>_ no ho fa, incorpora un quadre amb el compliment del 20+10 de l'article 57.3 de la LU, però no separa els règims segons les rendes familiars</p>	<p>_ la gran diferència entre oferta i demanda fa que no consideri necessari definir el tipus d'HPO requerits en funció de la demanda exclosa, ja que totes les necessitats podran cobrir-se en règim general i especial</p>	<p>_ s'estratifica les llars en el document del PLH segons els diferents règims HPO i el tamany dels habitatges</p>	<p>_ l'HPO: 20% concertat 71% general 6% especial 3% en lloguer</p>	<p>_ separa segons rendes a quin habitatge HPO podria accedir la població, i en funció del resultat preveu la proporció dels diferents règims</p>
QUANTIFICACIÓ HPO RESPECTE EL POTENCIAL POUM	<p>_ són necessaris 19 habitatges HPO i el POUM en preveu 27</p>	<p>_ amb els seus càlculs dona compliment perquè aquests 960 habitatges pel 2027 són inferiors que els 1.600 que preveu el POUM</p>	<p>_ els 318 habitatges necessaris són menys que el 30% dels nous habitatges previstos (1.315 habitatges)</p>	<p>_ el POUM preveu 4.882 hab protegits (43% sostre), dels quals es considera que al 2022 es poden haver executat 2.349 habitatges. Es dona resposta a la demanda acumulada i la que anirà sorgint</p>	<p>_ preveu 381 unitats HPO en el període 2008-13 (30% de les noves llars)</p>	<p>_ sols amb el planejament no es podrà donar resposta a tota la demanda exclosa. Per tant, es promouen altres actuacions complementaries, sobretot pel que fa al lloguer</p>

	Memòria social Gallifa	Memòria social Caldes de Malavella	Memòria social Tremp	Memòria social Igualada	Pla local d'habitatge Lliçà d'Amunt	Pla local d'habitatge Sant Just Desvern
segueixen les guies metodològiques?	_ sí, guia memòria social	_ no	_ l'apartat de diagnosi segueix la guia del PLH	_ no	_ sí, guia pla local d'habitatge	_ sí, guia pla local d'habitatge
estructura del document	_ introducció, anàlisi, diagnosi, propostes, avaluació equipaments	_ introducció, població, indústria i treball, accés a l'habitatge	_ introducció, anàlisi, diagnosi, projecció, població i llars, pro- posta, equipaments, impacte de gènere	_ habitatge protegit, necessitats d'equipament, document de síntesi del PLH	_ introducció, anàlisi, diagnosi, objectius i estratègies, programa d'actuació, gestió del pla	_ introducció, anàlisi, diagnosi, objectius i estratègies, programa d'actuació, execució del pla
d'on extreuen les dades?	_ principalment d'Idescat i de l'ajuntament	_ elaboració pròpia a partir padró, Idescat i estudi oferta hab.	_ Idescat i ajuntament	_ Idescat, ajuntament i treball de camp	_ Idescat, ajuntament i treball de camp	_ Idescat, ajuntament i treball de camp
quin és el punt fort del document?	_ l'ajuntament aporta moltes dades, i per tant, aquestes són actuals _ al ser petit el municipi és de fàcil control.lar i valorar	_ es té molt en compte les diferents característiques del nucli i les urb. _ agilitat en el treball de les dades obtingudes	_ metodologia de l'estudi de la demanda exclosa _ les propostes del document diferenciades per objectius	_ l'estudi del parc d'habitatges existent _ en la demanda exclosa es diferencia les necessitats acumulades i les previstes	_ treball profund de camp i sobre eines vàries per a conèixer l'estat del municipi _ document molt entenedor	_ l'estudi dels demandants d'habitatge per a preveure l'habitatge adequat _ l'estudi del parc d'habitatges existent
en quins indicadors es basen més?	_ evolució població _ població activa _ renda familiar _ projecció de llars _ oferta habitatge	_ evolució demogràfica i llars _ canvi pes població _ accessibilitat econòmica	_ dinàmica població _ evolució parc d'habitatges _ enquesta CVHPC de l'IERMB	_ dades del parc d'habitatges _ planejament vigent _ projeccions _ oferta habitatge	_ projecció de llars i de la població _ potencial actual _ demanda d'habitatge	_ evolució llars i població _ estat del parc _ accessibilitat econòmica
propostes del document?	_ reserva del 20% del sostre residencial de nova implantació per a habitatge protegit	_ ampliar el PMSH _ reservar el 30% nou sostre residen- cial per a HPO	_ regenerar i com- pletar els teixits existents _ reservar el 30% sostre per a HPO	_ optimitzar el parc existent _ reservar el 45% del nou sostre resi- dencial per a HPO	_ modificar el planejament per a densificar els sectors, així més HPO i hab +petits	_ coherència entre necessitats HPO i planejament _ creació OLH _ gestionar PMSH
la proposta és el resultat de l'anàlisi i la diagnosi?	_ sí	_ sí, tot i que algunes dades estan molt forçades	_ sí, però amb algunes incoherències	_ sí	_ sí	_ sí, document amb molta informació però un xic liada

CONCLUSIÓ

- En el càlcul de la demanda exclosa l'element més feble és que a l'hora d'estudiar el nombre de famílies que no poden accedir al mercat de l'habitatge és disposar de dades actualitzades del nivell de renda familiar per municipis.

Un dels motius principals pels quals actualment a les memòries socials, l'anàlisi i la diagnosi no es corresponen és perquè els redactors es perden a l'hora de trobar dades de renda fiables i actuals.

És complicat obtenir dades de renda de les llars, però a través d'Idescat, enquestes i estudis realitzats per les administracions i informació de les oficines locals d'habitatge o de treballs de camp es poden aconseguir referències.

Una possible metodologia podria ser:

- obtenir les dades del municipi de la "renda familiar disponible bruta" d'Idescat per a l'any 2004, a nivell comarcal i per municipis de més de 5.000 habitants
 - analitzar els estudis que es realitzen a partir d'enquestes telefòniques i l'informe que la Direcció General d'Habitatge publica anualment, on hi ha dades de renda. Ni que siguin a nivell provincial o català com són força actuals, poden ajudar a polir les dades
 - realitzar un treball de camp per a obtenir dades directes, bé a la població, bé a agents immobiliaris
 - si el municipi disposa d'oficina local d'habitatge ens pot donar dades de renda dels demandants d'habitatge
 - obtenir les dades que ens pugui facilitar els ajuntaments
- A part de la metodologia per a detectar les llars amb ingressos exclosos del mercat de l'habitatge, és igualment important utilitzar un percentatge correcte dels ingressos destinats a pagar l'habitatge, un preu d'habitatge representatiu de l'estudi de l'oferta d'habitatge al municipi, una superfície representativa del que es preveu en els polígons i sectors,...
 - S'ha de potenciar l'estudi del sòl urbà consolidat i dels àmbits amb potencial de transformació i regeneració urbana, per a definir estratègies de millora en el parc d'habitatges existent. No s'ha de pensar només en créixer per extensió, sinó estudiar també la trama actual.

Mesurar dins l'apartat d'anàlisi: la quantitat d'habitatges buits, l'estoc d'habitatges sense primera ocupació, l'infrahabitatge, els habitatges sobreocupats, els no accessibles, fer un estudi del potencial d'habitatges en el sòl urbà consolidat, amb necessitats de rehabilitació,...

- S'ha de quantificar la xifra total d'habitatges necessaris en l'horitzó del POUM que han de sortir al mercat, deixant clar que no és sinònim d'habitatges de nova construcció. Sinó que poden ser rehabilitats, o que surtin al mercat després de restar desocupats, o estoc d'habitatge que no ha estat col·locat en el mercat,...
- Per tant, del mateix mode que en els plans locals d'habitatge hi ha molt estudi de camp, dins uns límits coherents en la memòria social s'hauria de reforçar aquest aspecte. I fer tot l'estudi sent sensibles a les diferents entitats o barris del municipi, tenint en compte les diferències.
- Només si es té en compte el present, es pot definir uns objectius i estratègies futures més reals i on el document urbanístic prevegui unes actuacions concretes per aquell municipi.
- En la memòria social s'establirà un percentatge concret de reserva de sòl per a habitatge amb protecció oficial per a donar resposta a les deficiències que es detecten i uns instruments també específic per les necessitats (conèixer cada tipus de municipi, per a saber quins serien els més eficaços i quins els genèrics i que servirien com a base)

6.3 sintetitzar les modalitats aplicables amb protecció oficial i els tipus d'actuacions més adients en base a les necessitats detectades, la piràmide poblacional, la qualitat del parc d'habitatges,...

“Un habitatge protegit és un habitatge amb un preu màxim fixat per sota del de mercat, per a l'accés del qual el comprador pot obtenir un finançament protegit i ajuts públics a fons perdut”

En el Decret 13/2010 es relaciona les actuacions que poden ésser protegibles, on a part de la promoció de nous habitatges amb protecció oficial, hi trobem actuacions tal com:

- la compra i la rehabilitació d'habitatges per a qualificar-los d'habitatges amb protecció oficial
- la compra i la urbanització de sòl per destinar-lo a la promoció d'habitatges amb protecció oficial
- l'oferta d'habitatges privats per a destinar-los a lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús, la mediació social en l'àmbit del lloguer

Els habitatges amb protecció oficial es subjecten a les característiques i condicions que estableix la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge:

- Poden ser habitatges de nova construcció, provenir de la conversió d'una construcció acabada lliure o d'una edificació existent rehabilitada, i es qualifiquen a través d'un acte administratiu dictat per l'òrgan competent. Es poden construir sobre sòls propis, o en sòls cedits en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública, o en règim de copropietat. I els habitatges es poden destinar a la venda, a l'ús propi –individual o de persones agrupades en cooperatives o comunitats de propietaris–, a la venda en dret de superfície, a la venda en copropietat, al lloguer o a d'altres formes de venda cessió d'ús, o al lloguer amb opció de compra.

Tipus d'habitatges destinats a polítiques socials:

- segons l'article 74 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge:
 1. habitatges de nova construcció amb protecció oficial destinats a la venda de:
 - o règim especial / règim general / preu concertat / concertats de Catalunya
 2. habitatges de nova construcció amb protecció oficial destinats al lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús:
 - o de règim especial a 10 ó 25 anys / de règim general a 10 ó 25 anys
(a aquestes altres formes de cessió d'ús inclou els promoguts en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública, i els promoguts en règim de copropietat)
 3. habitatges de nova construcció amb protecció oficial destinats al lloguer amb opció de compra:
 - o règim especial a 10 anys / règim general a 10 anys / preu concertat a 10 anys / concertats de Catalunya a 7 anys
 4. la compra i rehabilitació d'habitatges per a qualificar-los d'habitatges amb protecció oficial i destinar-los a la venda, al lloguer, a altres formes de cessió d'ús o a l'ús propi, inclosos els adquirits i rehabilitats en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública, i en règim de copropietat
 5. habitatges de titularitat pública
 6. habitatges dotacionals públics
 7. allotjaments d'acollida d'immigrants
 8. els habitatges privats cedits a l'Administració Pública
 9. els habitatges d'inserció social
 10. els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social

11. els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa
 12. els habitatges cedits en règim de masoveria urbana
 13. els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors
 14. altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat
- segons el Decret 80/2009, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament:
 1. habitatges per a afectats urbanístics
 - segons la Disposició Transitòria Tercera de l'aprovació inicial del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya:
 1. els habitatges i allotjaments en programes d'inclusió social gestionats per entitats amb aquesta finalitat i que rebin ajuts públics
 2. els allotjaments col·lectius protegits
 3. els habitatges o allotjaments que proposin els allotjaments dins de programes socials amb ajuts propis municipals
 4. els habitatges l'usuari dels quals es beneficia d'ajuts públics per al pagament del lloguer.

Des de l'urbanisme es pot intervenir per a materialitzar algunes de les anteriors actuacions, però en d'altres no es té competències. Per exemple, si es delimita un nou sector urbanitzable en el POUM, en els sòls lliures serà el promotor qui decidirà si construeix habitatge lliure o assequible, per aquest motiu s'han d'establir mesures per a fomentar aquest tipus d'habitatge: ajuda per a urbanitzar sòl per a destinar-lo a HPO. Tampoc es té capacitat en si els habitatges protegits es promouen en venda, lloguer o altres formes de cessió d'ús.

Però mitjançant l'estudi que es realitza amb la memòria social es detecta el perfil de la població del municipi analitzat, i d'aquest mode, tot i que no es puguin reglamentar els usos descrits anteriors si que es poden fer recomanacions i suggeriments. Per exemple, a través de la memòria social el promotor pot conèixer el perfil dels compradors d'habitatge del municipi i així promoure una tipologia d'habitatge el més afí possible amb les necessitats, i per tant, amb més sortida al mercat.

A través de l'anàlisi que es realitza amb la memòria social obtenim les característiques del municipi, on podem diferenciar dos tipus d'informacions que ens serviran per a escollir les actuacions i la modalitat d'habitatge protegit més necessària:

- el percentatge de població exclosa del mercat lliure en funció dels estrats de renda (dades econòmiques)
- particularitats de la població

Hi han dades que ens afecten els dos:

- per exemple el número de persones de les famílies té a veure en quina tipologia preveurem (número habitacions, grandària sala d'estar,...) i quina superfície poden pagar
- població que no disposi de renda suficient per a accedir a l'habitatge amb protecció oficial més econòmic, s'haurà de preveure habitatges dotacionals. O per qüestions de l'estructura de la població: població envellida, elevat percentatge de joves sense possibilitat d'emancipar-se, grups socials amb necessitats d'assistència.

1 Percentatge de població exclosa del mercat lliure en funció dels estrats de renda (dades econòmiques):

Per a saber quina modalitat d'habitatge amb protecció oficial és el més adient per a cada estrat de renda va en funció dels ingressos de les persones sol·licitants i a partir del Decret 13/2010 del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012 s'utilitza l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC) en comptes de l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM):

- es considera unitat de mesura per determinar la quantia dels ingressos familiars, en la seva quantia anual, incloent-hi dues pagues extres, l'IRSC, establert per la Llei 13/2006 de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic

	IRSC	IPREM
2007	531'7	499'2
2008	544'5	516'9
2009	563'5	527'2
2010	569'1	532'5

D'aquest mode, per exemple l'habitatge de protecció oficial de règim general es destina a adquirents amb ingressos familiars ponderats que no superin 5,146169 vegades l'IRSC, que equival a 5'5 vegades l'IPREM.

	venda	lloguer o altres formes de cessió d'ús	lloguer amb opció de compra
HPO de règim especial	2,339168	10 o 25 anys: 2,339168	10 anys: 2,339168
HPO de règim general	5,146169	10 o 25 anys: 4,210502	10 anys: 4,210502
HPO de preu concertat	6,081836	---	10 anys: 6,081836
HPO concertat de Cat.	7	---	7 anys: 7

Una persona que volgués comprar un habitatge l'any 2010 de règim general podria tenir uns ingressos que no superessin:

$$5,146169 * (569'1 * 14) = 41.001 \text{ euros/anuals}$$

O si la meua renda familiar bruta són 44.500 euros/anuals no podré optar a un habitatge amb protecció oficial de compra, però si que puc optar a un habitatge de preu concertat:

$$6,081836 * (569'1 * 14) = 48.456 \text{ euros/anuals}$$

Per a conèixer el preu dels habitatges amb protecció oficial:

- es consideren 4 zones geogràfiques a Catalunya que es denominen A, B, C i D, les quals tenen uns preus màxims fixats, la relació dels quals es fixa a l'article 11 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.
- el mòdul bàsic estatal s'estableix per acord del Consell de Ministres, a iniciativa del Ministeri d'Habitatge i es publica en el BOE
- a proposta de la Secretaria d'Habitatge, l'Administració de l'Estat aprova els municipis inclosos en cada una de les zones geogràfiques

Exemple preu m²/habitatge d'un habitatge amb protecció oficial destinat a la venda:

zona	HPO de règim especial	HPO de règim general	HPO de preu concertat	HPO concertat de Cat.
A	1.705	1.940	3.001-2.728	4.000-3.500-3.200
B	1.478	1.576	2.183	2.600
C	1.307	1.394	1.773	2.100
D	1.137	1.212	1.364	1.600

Als efectes d'atorgar un equilibri a les diverses unitats familiars o unitats de convivència que opten als ajuts, els ingressos familiars es ponderen segons la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge i segons el nombre de membres de la unitat, d'acord amb els coeficients següents:

Coeficient U (ubicació)	Coeficient C (composició familiar)
Zona A: 0,75	1 membre: 1
Zona B: 0,80	2 membres: 0,97
Zona C: 0,85	3 membres: 0,93
Zona D: 1	4 membres o més: 0,9267

En funció dels estrats de renda de la població, es podrà saber quina quantitat pot accedir al mercat lliure, quin a un habitatge amb protecció oficial de preu concertat, quin al general,...

Exemple:

	Preu total habitatge	Interessos	Comissions	Total hipoteca	Quota mensual	Ingressos mensuals mínims
Lliure (55 m ² útils)	267.769,5	278.716,5	1.338,8	547.824,8	1.521,7	3.804,3
Lliure (65 m ² útils)	274.104,6	285.314,4	1.370,5	560.789,5	1.557,7	3.894,4
Lliure (75 m ² útils)	327.030,8	263.870,2	2.770,8	593.671,8	1.649,1	4.122,7
Concertat (55 m ²)	93.693,6	97.522,9	468,5	191.685,0	532,5	1.331,1
Concertat (65 m ²)	110.728,8	115.256,4	553,6	226.538,8	629,3	1.573,2
Concertat (75 m ²)	127.764,0	132.984,4	638,8	261.387,3	726,1	1.815,2
HPO RG (55 m ²)	83.283,2	86.686,2	416,4	170.385,8	473,3	1.183,2
HPO RG (65 m ²)	98.425,6	102.449,0	492,1	201.366,7	559,4	1.398,4
HPO RG (75 m ²)	113.568,0	118.211,7	567,8	232.347,5	645,4	1.613,5
HPO RE (55 m ²)	72.872,8	75.848,9	364,4	149.086,1	414,1	1.035,3
HPO RE (65 m ²)	86.122,4	89.641,7	430,6	176.194,7	489,4	1.223,6
HPO RE (75 m ²)	99.372,0	103.434,0	496,9	203.302,8	564,7	1.411,8

Un altre factor a tenir en compte és quina part de la població no pot accedir a la compra perquè no disposa d'estalvis amb els que pagar el 20 % inicial, però si pot accedir al lloguer. És important conèixer el desig de tinença dels habitatges, però també la capacitat de pagament d'aquests.

2 Particularitats de la població :

Per a planificar una correcta política d'habitatge, cal edemes redactar una bona diagnosi urbanística per a preveure adequadament els creixements necessaris i sostenibles. Cal conèixer les característiques de l'oferta immobiliària i específicament la dels habitatges segons tipus d'oferta i tipus de promoció.

S'ha de tenir en compte, la renovació de teixits en el sòl urbà consolidat (operacions de nova construcció o gran rehabilitació), i no solament els sòls urbanitzables, amb la finalitat que la generació dels habitatges protegits no hagi de dependre únicament de la construcció en sòls de nou creixement.

S'ha de fomentar l'accés assequible a l'habitatge tenint en compte els següents objectius:

- Dinamitzar el mercat de lloguer
 - mediació en el parc privat d'habitatges de lloguer a través de la borsa d'habitatges
 - tramitació d'ajuts al pagament del lloguer per col·lectius en risc d'exclusió social, i a menors de 35 anys.
 - tramitació d'ajuts al propietari que ofereix l'habitatge en lloguer o cessió.
- Optimitzar l'ocupació del parc vacant
 - mediació en el parc privat d'habitatges per a gestionar el programa de cessió d'habitatges desocupats
 - en àrees amb molt parc buit, estudiar si seria possible portar-los al mercat o lloguer o amb àrees de tempteig i retracte poder-los arribar a comprar i qualificar (article 15 de la LDH)
 - en àmbits d'acreditada necessitat d'habitatge, cal incorporar al mercat immobiliari a través de tècniques de foment, però també a través de lloguer forçós, els habitatges desocupats injustificadament

- Promocionar el manteniment i rehabilitació del parc existent
 - rehabilitació i control de l'habitabilitat del parc construït a través de programes d'inspecció (infrahabitatge, sobreocupació, apartaments turístics, etc.), serveis d'assistència jurídica, tramitació d'ajuts a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial, mediació amb comunitats de propietaris, observatoris,...
 - en àrees amb el parc en mal estat, es pot justificar la necessitat de declarar àrees de conservació i rehabilitació (article 36 de la LDH)
 - també es pot declarar àrees de conservació i rehabilitació en situacions d'utilització anòmla del parc d'habitatges, com ara la sobreocupació i l'infrahabitatge
 - establiment de contractes de masoveria urbana, mitjançant els quals els propietaris d'habitatges que requereixin rehabilitació en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de què els cessionaris assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.

6.4 analitzar les eines pràctiques disponibles per a valorar com aplicar tots aquests coneixements teòrics: línies d'actuació de la metodologia per a justificar la distribució espacial d'aquest habitatge pensada per afavorir la cohesió social, la integració urbana i la igualtat d'oportunitats entre els diferents grups socials

Anem a desenvolupar un cas pràctic on tot aquest estudi de la memòria social, veiem com materialitzar-ho: s'ha d'utilitzar per més eines que sols un percentatge, per portar a la pràctica les deficiències. Utilitzaré com a base el POUM d'Igualada.

IGUALADA

És una ciutat de 38.918 habitants (segons dades d'Idescat 2009) i capital de la comarca de l'Anoia. Concretament es situa a la Conca d'Òdena i limita amb els municipis d'Òdena i Jorba al nord, Santa Margarida de Montbui al sud i Vilanova del Camí a l'est.

A nivell de vies de comunicació està ben comunicat. Tant per carretera, l'autopista A-2 de Barcelona a Lleida, la C-37 de Valls a Manresa i la C-15 porta a Vilafranca del Penedès. Com per tren a través de la línia de ferrocarrils de la Generalitat de Barcelona a Igualada, i en un futur comptarà amb la connexió ferroviària transversal.

El terme municipal és de petites dimensions i pel sud hi discorre el riu Anoia, afluent del Llobregat. Està format per un únic nucli de població, que ocupa gran part del terme municipal (85% classificat d'urbà). El torrent de l'Espelt divideix els creixements històrics situats a l'est del nucli urbà, dels nous creixements situats a l'oest.

Pel que fa al planejament territorial, Igualada:

- es troba inclòs dins l'àmbit del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals, aprovat definitivament al setembre de 2008, que estableix per al municipi una estratègia de canvi d'ús i reforma. D'acord amb aquesta estratègia, els plans d'ordenació urbanística municipal han de centrar les seves propostes en els canvis d'ús i les reformes urbanes
- forma part de l'àmbit del Pla director urbanístic de la Conca d'Òdena, aprovat definitivament el 19 de desembre de 2008. Aquest, defineix dos àmbits de transformació (front de l'Anoia i àrea de centralitat NII), així com un sector de renovació i millora puntual (polígon industrial INUR). També defineix un espai de desenvolupament urbanístic condicionat d'abast supramunicipal al pla de la Massa, fora del terme municipal

Utilitzant com a base:

- capitalitat
- sostenibilitat
- sistema d'espais lliures
- sistema d'equipaments
- política d'habitatge
- activitat

El pla d'ordenació urbanística municipal proposa que el creixement es produeixi a l'interior dels teixits existents, mitjançant els objectius bàsics següents:

- Ordenar la ciutat a partir de la **millora i densificació dels seus teixits edificats**
- **Requalificar i incrementar els serveis i equipaments**
- **Facilitar la transformació d'àrees obsoletes** amb una política d'habitatge en la qual es contempli i **fomenti l'habitatge assequible**
- **Incrementar l'oferta de llocs de treball**, facilitant el pas d'una economia exclusivament industrial a una altra d'indústria i serveis

La proposta de l'ordenació de l'edificació s'articula a partir dels criteris següents:

- Manteniment d'algunes edificacions existents, que en l'actualitat no estan catalogades. En el desenvolupament del planejament derivat s'haurà de realitzar un estudi específic que estableixi justificadament la possibilitat de la seva catalogació en raó als seus valors arquitectònics, culturals o de conjunt. Aquest estudi establirà les condicions per a la seva rehabilitació i possibilitats de transformació d'ús
- Les noves edificacions s'ordenen a partir de la creació d'un important sòcol que construeix tota la planta baixa, per destinar-la a usos no residencials. Es proposa que aquesta planta sigui d'una alçada suficient per permetre el desplegament d'usos diversos
- A partir del sòcol descrit en el punt anterior, es despleguen els blocs per als usos residencials, amb fondàries d'entre 12 i 14 metres. Segons illes tancades pròpies de l'exemple o com a blocs lineals, depenen de la seva ubicació

2. Transformació dels sectors industrials de l'entorn del carrer de la Indústria

Es vol generar un canvi d'ús, seguint els mateixos criteris que al sector adoberies (*barrejar les activitats productives avançades, terciàries, comercials i residencials, a partir del reconeixement del valor de la trama i el teixit industrial històric com a elements identitaris a conservar*).



Es connecta la trama en sentit est-oest a través de l'obertura d'un nou tram de carrer que uneix el carrer de la Indústria amb el de Joan Llimona.

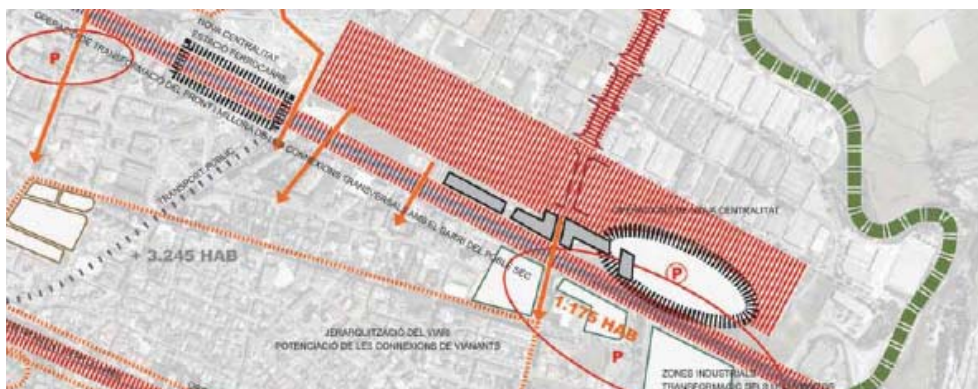
S'amplia la secció del carrer de la Indústria acompanyant-lo d'una zona verda lineal.

Es genera una nova plaça en sentit sud, mitjançant l'ampliació del carrer de Joan Martí.

3. Transformació de l'eix de l'avinguda Catalunya en el gran eix de dotacions i serveis territorials

Es vol convertir l'avinguda de Catalunya en un eix urbà de centralitat de primer ordre:

- on a la part nord si desplegui els equipaments, espais lliures i àrees terciàries de caràcter territorial (l'Hospital Comarcal, la Fira i el World Trade Center i la futura estació intermodal del nou ferrocarril)
- ordenar en la part sud l'edificació, amb la voluntat de crear el nou eix representatiu i modern



Com en els dos casos anteriors, es parteix d'un projecte unitari de tot l'eix i es resol l'ordenació de l'edificació en la cara sud a partir de l'ordenació de tot el front que va des de la nova cruïlla de l'avinguda de Catalunya amb la prolongació de l'avinguda de Barcelona fins a l'avinguda de Balmes.

S'ordena l'edificació de la cara sud de l'avinguda de Catalunya amb nous criteris més adequats al paper que ha de jugar aquesta via.

I es modifica les cotes de l'avinguda en el tram est, que actualment es resolen en trinxera per a millorar les relacions entre les dues cares de l'eix i facilitar l'encontre amb la xarxa de carrers verticals de la trama consolidada del costat sud.

Ahora aquesta proposta permet millorar l'estructura viària i d'espais públics del Poble Sec i Montserrat, en la mesura que les accions sobre el front s'estenen cap a la trama del nord dels barris.

4. Transformació dels usos industrials del front de l'avinguda d'Europa Països Catalans i del carrer d'Alemanya.

Es vol donar a l'eix de l'avinguda d'Europa i Països Catalans el paper de porta de la ciutat, connectant el centre amb l'autovia.



Aquest sector que ha quedat encaixat entre diverses àrees residencials de la ciutat. D'aquest mode, es facilita que les activitats econòmiques actuals situades en aquesta avinguda, es transformin en unes altres amb major valor afegit.

5. Ordenació dels nous creixements al voltant del Pla de la Massa

Es pretén millorar la integració urbana de tot el sector situat a l'oest de la riera de l'Espelt, qualificant com a sòl urbanitzable els terrenys buits situats al voltant de l'actual sector residencial.



Aquests sòls es classifiquen com a urbanitzables, i per tant sera en els planejaments derivats que s'establirà la seva ordenació específica. No obstant, en el procés de redacció del POUM s'han estudiat alternatives d'ordenació específiques per comprovar les possibilitats de desenvolupament d'aquests sòls, d'acord amb les seves condicions topogràfiques i naturals específiques:

- sector Pla de la Massa sud: ordenar els terrenys planers que queden al sud de la carretera C241-F, qualificant-los com a zona verda o equipament, i acumulant els aprofitaments a l'est de l'àmbit.
- sector Pla de la Massa nord-oest: ordenar els terrenys planers situats sobre l'actual zona d'equipaments, a través de la nova via que travessa el sector de nord a sud
- sector Pla de la Massa nord: desenvolupament en aquest sector d'un parc tecnològic a cavall dels municipis de Jorba i Igualada

6. Operacions de reordenació de l'edificació residencial per a la millora de la trama urbana.

A més del que es poden considerar grans operacions de transformació, remodelació i accessibilitat anteriorment descrits, el POUM planteja d'altres operacions de menor entitat quant a la seva dimensió, però que a través de la reordenació de l'edificació prevista ens permeten una millora important de l'estructura i la funcionalitat de la trama urbana. Es tracta d'operacions de:

- Realineació per millorar cruïlles i connexions entre carrers
- Eixamplament de carrers
- Obertura de nous trams de carrer que permeten enllaçar d'altres existents
- Creació de nous espais públics, zones verdes i equipaments que porten associades operacions dels tipus anteriors
- Reordenació de l'edificació en relació a les directrius de protecció pel risc d'inundació

7. Ordenació de les infraestructures de connexió territorial i accessibilitat general.

Millorar la posició d'Igualada en relació a les noves infraestructures de connexió territorial previstes a nivell regional, comarcal i municipal.

8. Ordenació del sòl no urbanitzable d'acord amb les seves condicions naturals.

En el cas del sòl no urbanitzable, són prioritàries les actuacions encaminades a protegir els hàbitats faunístics, no només aquells catalogats com d'interès comunitari. D'altres també tenen interès elevat, com els hàbitats de ribera en general i els vinculats als torrents, el mosaic agroforestal i els boscos, matollars i brolles existents, que acaben d'oferir un mosaic vegetal divers, interessant no només des del punt de vista faunístic, sinó també pel seu valor paisatgístic i de qualitat de vida, ja que es troben pròxims a la zona urbana.

També són de destacar les zones en les quals anteriorment s'hi desenvolupaven activitats extractives i que han de fer projectes de restauració.

Amb el mateix objectiu, es considera d'elevat valor l'espai agrícola de secà que actualment és sòl urbanitzable i que es proposa reclassificar com a no urbanitzable, ja que pel seu ús actual i situació propera al riu, contribueix a millorar la connectivitat i el paisatge estètic.

9. Elaboració d'una nova estructura normativa a partir del reconeixement de les tipologies edificatòries de la ciutat existent.

L'actual normativa, el PGOU de 1986 estableix un sistema de qualificació dels sòls urbans i urbanitzables en funció de la gènesi de cada àrea. I on les zones que provenen d'un mateix planejament es despleguen com a subzones dins d'una mateixa zona.

Aquesta situació, sumada a les nombroses modificacions puntuals del planejament, dificulta la comprensió de l'estructura normativa de desplegament de les diferents qualificacions amb una enorme quantitat de subzones agrupades en zones que no sempre serveixen per entendre les regulacions del pla.

La proposta del POUM manté els aprofitaments actuals en tots aquells casos en què no hi ha un planejament derivat, si bé la zona canvia l'epígraf sota el qual es regula per ajustar-se a la regulació tipològica que el correspon. D'aquesta manera, s'aconsegueix simplificar enormement l'esquema de regulacions del pla.

- Un estudi important del POUM és l'anàlisi del potencial en sòl urbà consolidat:

La ciutat construïda en relació a les propostes del planejament vigent. Anàlisi comparativa del sostre, densitat i dotació actuals i del planejament

Atès que pràcticament no hi ha possibilitats de nous creixements, es fa un estudi detallat del parc d'habitatges existent en relació a les propostes del planejament vigent –anàlisi comparativa del sostre, densitat i dotacions existents i previstes– amb la intenció d'avaluar la capacitat real d'afrontar un creixement residencial i econòmic significatiu.

A aquests efectes, s'estudia:

- El sostre construït en relació al potencial teòric previst en el Pla general vigent.
- El grau d'ocupació del parc d'habitatges.
- Les reserves de zones verdes i equipaments.

De la comparació d'aquestes dades s'observa que el sostre residencial actual representa el 70% del que permet el planejament i que el nombre d'habitatges és lleugerament inferior, el 66%.

La gran variació es produeix en la consideració dels habitants, ja que la població actual suposa el 47% del que potencialment pot acollir el sostre qualificat pel planejament. Aquesta distorsió es produeix perquè a l'hora de xifrar el nombre d'habitatges actuals s'ha considerat tot el parc, incloent-hi els habitatges buits, les segones residències i aquells que estan ocupats per activitats.

Si no s'edifica cap habitatge nou però tot el sostre edificat que pot ser residencial s'ocupés com a habitatge –habitatges buits, de segona residència, etc.– el parc edificat actual tindria capacitat per a 56.532 persones.

- Propostes del PLH que el POUM incorpora:

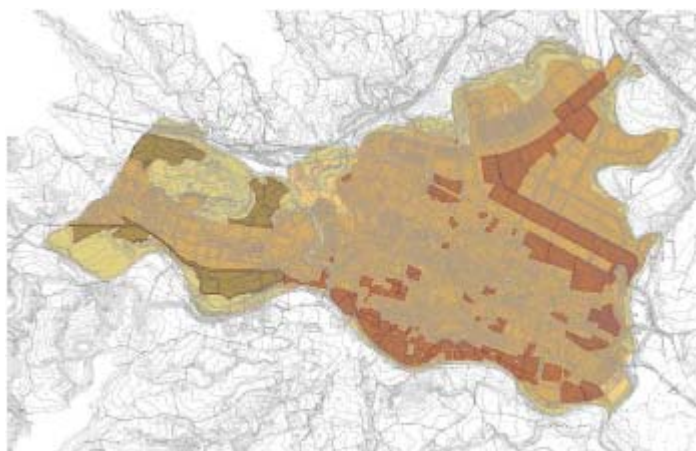
Es desenvolupen unes línies d'actuació:

- Optimització de l'ús del parc d'habitatges existents:
 - o S'aconsella construir els nous habitatges protegits de lloguer
 - o Es proposa realitzar un Programa de reconeixement sistemàtic del parc edificat i de la seva ocupació, en un àrea coincident amb la de conservació i rehabilitació
 - o S'estableix una àrea de tempteig i retracte
- Creació suficient de nou habitatge i d'habitatge protegit
 - o Del total de sostre residencial de nova implantació (935.403 m²), es reserva el 45% (422.652 m²) per a habitatges amb protecció oficial. Les reserves efectuades, cobreixen amb escreix les reserves mínimes previstes per la legislació vigent
 - o Els tipus de protecció es distribueixen en els sectors tenint en funció de la situació i l'equilibri de càrregues i beneficis de cada un
 - o Es qualifica sòl per a la construcció d'habitatge dotacional en sòl urbà consolidat
 - o Es quantifica l'objectiu de solidaritat urbana
- Constitució i gestió dels instruments municipals en política de sòl i habitatge

CONCLUSIÓ

- Les dades que utilitza el POUM són el fruit d'un acurat anàlisi del municipi sobre el terreny, l'estudi de planimetries i planejament vigent, el coneixement del pla local d'habitatge en redacció i el procés de participació ciutadana
- Veiem com el POUM té uns eixos d'actuació bàsica que es centren en diferents àrees del municipi que es troben actualment més degradades i que tenen un alt potencial de transformació. En algunes d'aquestes zones es vol transformar les indústries obsoletes, i en altres es durà a terme aquest objectiu i altres. Es vol ordenar la ciutat a partir de la millora i densificació dels seus teixits edificats, mantenint els trets bàsics de la seva identitat, s'ha posat un especial interès en:
 - o l'anàlisi històrica de la formació de la ciutat
 - o l'estudi i reconeixement del rol històric de ciutat industrial i entenent els teixits
 - o les tipologies i l'estructura de la propietat com a requisit necessari per conèixer la seva capacitat i potencial de transformació
- Es vol facilitar la transformació de les àrees obsoletes amb una política d'habitatge en la qual es contempli i fomenti l'habitatge assequible: convertint les dinàmiques de transformació i regeneració en eines fonamentals per a la implementació d'una política d'habitatge i sòl que permeti tenir habitatge assequible i adient a les demandes actuals i futures.
- Una línia comuna en totes és que es té molt en compte la xarxa viària, estudiant la seva secció i les comunicacions, en aquest sentit hi ha tota una sèrie de propostes en la línia de millorar-la: noves vialitats, ampliació secció,...
- I analitzant els equipaments i espais lliures existents i on situar els nous. Quant als equipaments, el POUM planteja la ciutat d'Igualada com un centre de dotacions, no només per a la seva població, sinó també per a tot el territori.
- L'aposta per un creixement interior sobre la ciutat existent afavoreix el principi de sostenibilitat, en la mesura que redueix l'ocupació de nous sòls i els desplaçaments i afavoreix la diversitat dins de la ciutat.
- La nova ordenació no s'esgota parlant en termes exclusius de creixement i sostenibilitat, sinó que també fa referència a les grans infraestructures, el territori i el paisatge.

Plànol on es veu la transformació de sòls urbans i urbanitzables, i com a diferència d'altres municipis, són molts més els sòls urbans que es transformen, que no pas els urbanitzables que es delimiten:



7. Conclusions

La memòria social s'ha de redactar a l'inici de l'elaboració del pla d'ordenació urbanística municipal.

S'ha d'estudiar el territori municipal, però tenint en compte l'escala territorial. El futur de les ciutats es juga a escala regional, com a peces d'un sistema urbà extens i interrelacionat; a escala territorial, com un sistema de continuïtats físiques i econòmiques, que superen el marc municipal, i a escala local, com una estructura amb funcions dependents.

La memòria social concreta les projeccions d'habitants i habitatges dels planejaments supramunicipals, i estudia les característiques de la població. Creuant les dades de les rendes dels habitants amb l'estudi de l'oferta d'habitatge al municipi es pot diagnosticar la problemàtica d'accés a l'habitatge al municipi.

En aquest càlcul de la demanda exclosa, l'element més feble és obtenir dades de renda de les llars actuals, el qual és un dels motius principals pels quals actualment a les memòries socials, l'anàlisi i la diagnosi no es corresponen. Però a través d'Idescat, enquestes i estudis realitzats per les administracions, informació dels ajuntaments i les oficines locals d'habitatge o de treballs de camp es poden aconseguir referències.

Un cop es coneix el percentatge de població exclosa del mercat, l'estat del parc d'habitatges, les característiques del territori,... a la memòria social s'ha de poder definir l'estratègia del POUM per a solucionar les problemàtiques detectades a través d'uns instruments també específics per les necessitats (conèixer cada tipus de municipi, per a saber quins serien els més eficaços i quins els genèrics i que servirien com a base).

Els temes relacionats amb l'habitatge plantegen diverses qüestions molt importants en relació a les variables mediambientals:

- per una part, el consum de sòl, que està associat a les opcions de creixement dels àmbits urbans i que s'estableixen a través de la planificació territorial i del planejament urbanístic
- per altra part, la necessitat de reciclatge i adaptació a pautes de millor eficiència mediambiental dels habitatges existents i dels nous

Durant molt de temps hem tractat els planejaments urbanístics com la eina amb la qual es decideix cap a on creixerà el municipi i amb quina proporció.

Ara però, l'estratègia ha de canviar, s'ha d'estudiar la renovació de teixits en el sòl urbà consolidat (operacions de nova construcció o gran rehabilitació), i no solament els sòls urbanitzables, amb la finalitat que la generació dels habitatges, i especialment els protegits, no hagi de dependre únicament de la construcció en sòls de nou creixement:

- Àrees obsoletes amb necessitats de transformació i regeneració urbana (nous equipaments per a reequipar la trama existent, jerarquització de la trama viària i interconnexió, espais verds,...) amb l'objectiu de reequilibrar el municipi

S'ha de fomentar l'accés assequible a l'habitatge tenint en compte els següents objectius:

- Dinamitzar el mercat de lloguer
- Optimitzar l'ocupació del parc vacant
- Promocionar el manteniment i rehabilitació del parc existent

S'ha de fer un anàlisi contrastada de la realitat amb especial atenció a detectar les situacions d'infrahabitatge i d'utilització anòmla, per a poder establir eines i plans amb les quals millorar la situació del parc d'habitatges: habitatges buits, estoc d'habitatges sense primera ocupació, infrahabitatge, sobreocupació, falta d'accessibilitat, necessitats de rehabilitació, potencial d'habitatges en el sòl urbà consolidat, amb especial atenció als sòls de major dimensió susceptibles d'establir-hi, total o parcialment, reserves d'habitatge protegit a través del planejament urbanístic.

S'ha de quantificar la xifra total d'habitatges necessaris en l'horitzó del POUM que han de sortir al mercat, deixant clar que no és sinònim d'habitatges de nova construcció. Sinó que poden ser rehabilitats, o que surtin al mercat després de restar desocupats, o estoc d'habitatge que no ha estat col·locat en el mercat,...

En aquest estudi, hem de tenir en compte el rol històric, els diferents usos, si hi ha els adequats, la mixtura, la densificació,... És important:

- tenir la informació de forma desagregada, per barris, per entitats històriques, per assentaments,... per a explicar les diferents característiques. Així tipifiquem els diferents problemes i necessitats i donem respostes ajustades per a cada cas
- del mateix mode que en els plans locals d'habitatge hi ha molt estudi de camp, dins uns límits coherents en la memòria social s'hauria de reforçar aquest aspecte
- incorporar-hi els estudis que s'han fet al municipi en els últims temps. Que sigui com una recopilació de tot el que sha fet, i aprofitar totes aquestes dades. Per exemple, incorporar la llei de barris, i si els hi falta alguna cosa, donar-los solució també.

I que totes les eines i instruments que es defineixin no quedin com elements abstractes o teòrics, sinó disposar el seu desenvolupament pràctic per a transformar el municipi.

Només si es té en compte el present, es pot definir uns objectius i estratègies futures més reals. S'ha d'aprofitar la inclusió de la memòria social en un document urbanístic per a que a través d'aquest estudi es justifiqui els creixements i el model urbanístic del pla d'ordenació urbanística municipal. I on el document urbanístic prevegui unes actuacions concretes per aquell municipi.

8. Bibliografia

Llibres:

- Col.lecció_Document de Treball, Sèrie_Territori, 3. *Polítiques locals d'habitatge i actuacions en matèria d'activitats*. Diputació de Barcelona; Barcelona, 2007
- Col.lecció_Document de Treball, Sèrie_Territori, 8. *Elements per al disseny i la implantació d'una oficina local d'habitatge*. Diputació de Barcelona; Barcelona, 2008
- Col.lecció_Document de Treball, Sèrie_Territori, 9. *Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge*. Diputació de Barcelona; Barcelona, 2008
- Col.lecció_Estudis, Sèrie_Territori, 5. *Ciutats en (re)construcció: necessitats socials, transformació i millora de barris*. Diputació de Barcelona; Barcelona, 2008
- Pacte nacional de l'habitatge. Generalitat de Catalunya, octubre 2007

Working paper:

- ROCA CLADERA, Josep i MARMOLEJO DUARTE, Carlos. *Prospectives de Demanda d'Habitatge Principal a Catalunya 2001 – 2011*. Centre Específic de Recerca del Centre de Política de Sòl i Valoracions de Barcelona, Universitat Politècnica de Catalunya, Working paper 16, 2004.
- IDESCAT. *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població 2006*. Generalitat de Catalunya, juny 2007
- *Guia per a la redacció de la memòria social del POUM*. Servei de Planificació de l'Habitatge i Sòl Residencial Associat a l'Habitatge Protegit, Departament de Medi Ambient i Habitatge, Generalitat de Catalunya, novembre 2009
- DEP Consultoria Estratègica. *Estudi de l'habitatge a Catalunya 2007*. Departament de Medi Ambient i Habitatge, Generalitat de Catalunya, febrer 2010
- Departament de Medi Ambient i Habitatge. *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2009*. Generalitat de Catalunya, abril 2009

Documents analitzats:

- PARICIO GARCIA, Pilar i QUESADA SERRANO, Alexandra. *Memòria social del Pla d'ordenació urbanística municipal de Gallifa, document de l'aprovació provisional*. Desembre 2009. <http://www.gallifa.net/img/arxiu/5MemoriaSocial.pdf>
- EGI, Enginyeria i Gestió d'Infraestructures SL. LLOBET DíEZ, Àngel - PINÓS ALSEDÀ, Josep - CABRÉ MARTÍNEZ, Josep Àngel - HERCE VALLEJO, Manuel. *Memòria social del Pla d'ordenació urbanística municipal de Caldes de Malavella, document de l'aprovació inicial*. Gener 2009. http://www.caldesdemalavella.cat/POUM/docs/7_MSocial.pdf
- Taller d'Arquitectura i Territori. GONZÁLEZ BASCHWITZ, José i COLOMÉ MONTULL, Núria. *Memòria social del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tremp, document de l'aprovació inicial*. Març 2010. <http://www.ajuntamentdetremp.cat/ca/ajuntament/poum/documentacioapriini.aspx>
- EquipBCpN SL. PIÉ NINOT, Ricard i VILANOVA CLARET, Josep Maria. *Pla d'ordenació urbanística municipal d'Igualada, document per a l'aprovació inicial*. Novembre de 2009. <http://www.igualada.cat/cat/Igualada-al-Dia/S-ha-aprobat-el-POUM>

- MOGAS, Pere i MERCADÉ, Montserrat i SOLER, Raimon. *Pla local d'habitatge de Lliça d'Amunt*. Març de 2009. www.llicamunt.net/es/files/870.att
- GMG Plans i Projectes SLP. *Pla local d'habitatge de Sant Just Desvern*. Novembre 2009. http://www.consensus.cat/santjust/index.php?option=com_processes&act=list_documents&id=249&s=1&Itemid=60

Articles:

- BURÓN CUADRADO, Javier. *Las reservas de suelo para vivienda protegida: lecciones del caso de Vitoria-Gasteiz*. ACE, núm. 2, octubre 2006
- GARCÍA ALMIRALL, Pilar. *La vivienda y los jóvenes: una expectativa o una realidad*. ACE, núm. 5, octubre 2007
- BLANCO, Antonio. *La reserva de suelo con destino a viviendas de protección pública en la legislación estatal y autonómica*. Revista Práctica Urbanística, número 90 Febrero 2010

Normatives:

- DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE. Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. DOGC núm. 4281, 16 desembre 2004
- DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. DOGC núm. 4682, 24 juliol 2006
- DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. DOGC núm. 5044, 9 gener 2008
- MINISTERIO DE VIVIENDA. Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. BOE núm. 154, 26 juny 2008
- MINISTERIO DE VIVIENDA. Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. BOE núm. 309, 24 diciembre 2008
- DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE. Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012. DOGC núm. 5565, 11 febrer 2010
- DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE. *Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya*. En tràmit d'aprovació inicial, 12 d'abril 2010
- DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC núm. 5686, 5 d'agost 2010